

Materiál na rokovanie orgánu:

Mestské zastupiteľstvo hlavného mesta SR Bratislavy (2022 - 2026)

ktoré sa koná dňa: 19.06.2025

Návrh na zmenu podmienok nájmu ako prípad hodný osobitného zreteľa týkajúci sa zmluvy o nájme pozemku č. 08 83 0421 19 00 uzatvorenej so Spojenými štátmi americkými – Veľvyslanectvom USA v Slovenskej republike, so sídlom v Bratislave

Predkladateľ:

Tak ako je uvedené v Sumárnom krycom liste

Zodpovedný:

JUDr. Metod Špaček, PhD.

zástupca riaditeľa magistrátu

Ing. Janka Bargerová

riaditeľka sekcie správy nehnuteľností

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodová správa
3. Snímka z mapy
4. Zmluva o nájme pozemku s prílohami
5. Návrh dodatku
6. Výpis z komisie MsZ

Spracovateľ:

Mgr. Dávid Masica

poverený vedením

oddelenia nájomov nehnuteľností

Mgr. Ema Chorvátová

oddelenie nájomov nehnuteľností

NÁVRH UZNESENIA

Mestské zastupiteľstvo po prerokovaní materiálu

schvaľuje

ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa § 9aa ods. 2 písm. e) zákona Slovenskej národnej rady č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov v spojení s § 10 ods. 6 Zásad hospodárenia s majetkom hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, ktoré boli schválené uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 342/2023 zo dňa 26. 10. 2023, zmenu zmluvy o nájme pozemku č. 08 83 0421 19 00 zo dňa 29. 07. 2019 uzatvorenej so Spojenými štátmi americkými – Veľvyslanectvom Spojených štátov amerických v Slovenskej republike, so sídlom na Hviezdoslavovom námestí 4 v Bratislave, spočívajúcu v predĺžení doby nájmu o 10 rokov, t. z. do 31. 07. 2035, za nájomné v sume 481 070,00 eur ročne, čo predstavuje 1,00 eur/m²/deň,

s podmienkami:

1. Nájomné v sume 481 070,00 eur sa k 01. 08. 2030 zvýši o ročnú priemernú mieru inflácie, najmenej však o 2 %, a následne sa nájomné platné k 31. decembru určitého roka bude každoročne vždy k 1. januáru nasledujúceho roka zvyšovať o ročnú priemernú mieru inflácie, najmenej však o 2 %,

Nájomné podľa bodu 1. a 2. sa bude uhrádzať nasledovne:

- a) 75 % z celkového ročného nájomného nájomca uhradí hlavnému mestu Slovenskej republiky Bratislava,
 - b) 25 % z celkového ročného nájomného nájomca uhradí mestskej časti Bratislava-Staré Mesto.
2. V prípade nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia o stavebnom zámere na výstavbu novej budovy zastupiteľstva Spojených štátov amerických v Slovenskej republike sa nájomné zníži na sumu 1,00 eur ročne za celý predmet nájmu od právoplatnosti rozhodnutia o stavebnom zámere na výstavbu novej budovy zastupiteľstva Spojených štátov amerických v Slovenskej republike, bez ohľadu na to, kedy v priebehu trvania nájmu nastane táto skutočnosť, a bude platiť až do skončenia nájmu.
 3. Dodatok bude nájomcom podpísaný do 120 dní od schválenia uznesenia v Mestskom zastupiteľstve hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy. V prípade, že dodatok nebude nájomcom v uvedenej lehote podpísaný, toto uznesenie stratí platnosť.

Návrh na schválenie zmeny zmluvy o nájme pozemku č. 08 83 0421 19 00 zo dňa 29. 07. 2019 uzatvorenej so Spojenými štátmi americkými – Veľvyslanectvom Spojených štátov amerických v Slovenskej republike, so sídlom na Hviezdoslavovom námestí 4 v Bratislave, spočívajúcej v predĺžení doby nájmu o dobu určitú 10 rokov, t. z. do 31. 07. 2035, je predložený ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa § 9aa ods. 2 písm. e) zákona Slovenskej národnej rady č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov v spojení s § 10 ods. 6 Zásad hospodárenia s majetkom hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, ktoré boli schválené uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 342/2023 zo dňa 26. 10. 2023 z dôvodu, že zmena podstatných náležitostí zmluvy o nájme podlieha schváleniu Mestským zastupiteľstvom hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy.

Dôvodová správa

PREDMET: Predĺženie doby nájmu v zmysle zmluvy o nájme pozemku č. 08 83 0421 19 00 (ďalej len „**Zmluva**“).

NÁJOMCA: Spojené štáty americké – Veľvyslanectvo USA v Slovenskej republike
Hviezdoslavovo námestie 4
811 02 Bratislava
(ďalej len „**Nájomca**“)

PREDMET NÁJMU:

Pozemky nachádzajúce sa v k. ú. Staré Mesto, zapísané na LV č. 8204 ako parcely reg. „C“ KN:

- parc. č. 21377/11 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 1 175 m²,
- parc. č. 21378/20 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 12 m²,
- parc. č. 21377/13 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 50 m²,
- parc. č. 21378/4 – ostatné plochy vo výmere 4 m²,
- parc. č. 21378/21 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 17 m²,
- parc. č. 21378/33 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 15 m²,
- parc. č. 21375/6 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 33 m²,
- parc. č. 21375/7 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 12 m²

(ďalej len „**Pozemky**“)

ÚČEL NÁJMU:

Užívanie Pozemkov ako bezpečnostnej zóny pre ambasádu USA, Bratislava, Hviezdoslavovo námestie, vrátane oprávnenia na uskutočnenie a užívanie stavieb vybudovaných Nájomcom na predmete nájmu v rozsahu v akom sú tieto stavby vybudované ku dňu uzavretia Zmluvy, a to najmä kontrola vstupu, kontrola pošty, pevne kotvené oplotenie, pevné a hydraulicky výsuvné stĺpiky, pevné oceľové stĺpiky, bariérové kvetináče, pevné stĺpiky, vysúvateľná bariéra pre autá a úpravy vonkajších spevnených plôch (ďalej len „**bezpečnostná zóna**“).

DOBA NÁJMU PODĽA ZMLUVY:

Doba určitá 6 rokov, ktorá uplynie dňa 31.07.2025.

NAVRHOVANÁ DOBA NÁJMU:

Po predĺžení doby nájmu o 10 rokov bude doba nájmu trvať 16 rokov do 31.07.2035.

VÝŠKA NÁJOMNÉHO:

Aktuálna výška nájomného v zmysle Zmluvy:

481 070,00 eur ročne, z toho:

- 360 802,50 eur, čo predstavuje 75 % celkového ročného nájomného nájomca uhrádza hlavnému mestu SR Bratislave,
- 120 267,50 eur, čo predstavuje 25 % celkového ročného nájomného nájomca uhrádza mestskej časti Bratislava-Staré Mesto.

Navrhovaná výška nájomného:

1. **do 31.07.2030, resp. do právoplatnosti rozhodnutia o stavebnom zámere** na výstavbu novej budovy zastupiteľstva Spojených štátov amerických v SR, podľa toho, ktorá skutočnosť nastane skôr, vo výške **481 070,00 eur ročne**, čo predstavuje 1,00 Eur/1m²/1deň, pričom z toho:

- 360 802,50 Eur, čo predstavuje 75 % z celkového ročného nájomného, nájomca uhradí hlavnému mestu SR Bratislava,
 - 120 267,50 Eur, čo predstavuje 25 % z celkového ročného nájomného, nájomca uhradí mestskej časti Bratislava-Staré Mesto.
2. za obdobie **od 01.08.2030 do skončenia nájmu, resp. do právoplatnosti rozhodnutia o stavebnom zámere** na výstavbu novej budovy zastupiteľstva Spojených štátov amerických v SR, podľa toho, ktorá skutočnosť nastane skôr, nájomné vo výške uvedenej v bode 1. bude zvýšené nasledovne:
- a) prvýkrát sa k 01.08.2030 nájomné vo výške uvedenej v bode 1.1 zvýši o ročnú priemernú mieru inflácie meranú harmonizovaným indexom spotrebiteľských cien (HICP, všetky položky) zverejneným Eurostatom pre oblasť Európskej únie (EICP) vo vzťahu k mesiacu november predchádzajúceho kalendárneho roka (12 mesačný priemer), najmenej však o 2 %;
 - b) pre ďalšie kalendárne roky sa nájomné platné k 31. decembru určitého roka bude každoročne vždy k 1. januáru nasledujúceho roka zvyšovať o ročnú priemernú mieru inflácie meranú harmonizovaným indexom spotrebiteľských cien (HICP, všetky položky) zverejneným Eurostatom pre oblasť Európskej únie (EICP) vo vzťahu k mesiacu november predchádzajúceho kalendárneho roka (12 mesačný priemer), najmenej však o 2 %. V prípade, že tento index už Eurostatom nebude zverejňovaný, bude nahradený iným oficiálnym indexom Európskej únie, ktorý mu bude povahou najbližší a určí ho Prenajímateľ.
- Nájomné podľa bodu 2 písm. a) a b) sa bude uhrádzať nasledovne:
- 75 % z celkového ročného nájomného nájomca uhradí hlavnému mestu SR Bratislava,
 - 25 % z celkového ročného nájomného nájomca uhradí mestskej časti Bratislava – Staré Mesto.
3. za obdobie od právoplatnosti rozhodnutia o stavebnom zámere na výstavbu novej budovy zastupiteľstva Spojených štátov amerických v SR, bez ohľadu na to, kedy v priebehu trvania nájmu podľa Zmluvy nastane táto skutočnosť, až do skončenia nájmu vo výške 1,00 Eur ročne.

SKUTKOVÝ STAV:

Dňa 29.07.2019 uzatvorilo hlavné mesto SR Bratislava ako prenajímateľ (ďalej len „**Hlavné mesto**“), Mestská časť Bratislava-Staré Mesto ako správca miestnych komunikácií (ďalej len „**Správca**“) a Nájomca Zmluvu, ktorej predmetom je nájom Pozemkov, za účelom užívania Pozemkov ako bezpečnostnej zóny pre ambasádu USA. Doba nájmu v zmysle Zmluvy bola dojednaná na dobu určitú 6 rokov. Vzhľadom na to, že doba nájmu uplynie dňa 31.07.2025, Nájomca požiadal Hlavné mesto o predĺženie doby nájmu o ďalších 10 rokov, t.j. do 31.07.2035.

S ohľadom na to, že Nájomca plánuje realizáciu výstavby novej budovy zastupiteľstva Spojených štátov amerických v SR sa zmluvné strany dohodli na znížení výšky nájomného na 1,00 Eur ročne za celý predmet nájmu, a to za obdobie od nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia o stavebnom zámere na výstavbu novej budovy zastupiteľstva Spojených štátov amerických v SR, bez ohľadu na to, kedy v priebehu trvania nájmu podľa Zmluvy nastane táto skutočnosť, až do skončenia nájmu.

STANOVISKÁ K NÁJMU:

Útvar hlavného architekta

Oddelenie usmerňovania investičnej činnosti, žiadosť o stanovisko zo dňa 23.05.2025

Oddelenie technickej infraštruktúry, stanovisko zo dňa 27.05.2025

Zásobovanie vodou a odkanalizovanie – bez pripomienok.

Zásobovanie plynom, teplom, produktovody – bez pripomienok.

Vodné toky a protipovodňová ochrana – bez pripomienok.

Sekcia dopravy

Oddelenie dopravného inžinierstva, stanovisko zo dňa 28.05.2025 – súhlasia.

Oddelenie pešej a cyklistickej dopravy, žiadosť o stanovisko zo dňa 23.05.2025.

Oddelenie parkovania, žiadosť o stanovisko zo dňa 23.05.2025.

Sekcia digitalizácie

Oddelenie sieťovej infraštruktúry, žiadosť o stanovisko zo dňa 23.05.2025.

Sekcia údržby a správy ciest, žiadosť o stanovisko zo dňa 23.05.2025.

Sekcia životného prostredia

Oddelenie životného prostredia, žiadosť o stanovisko zo dňa 23.05.2025.

Oddelenie tvorby mestskej zelene, žiadosť o stanovisko zo dňa 23.05.2025.

Sekcia financií

Oddelenie účtovníctva a pohľadávok, žiadosť o stanovisko zo dňa 23.05.2025.

Oddelenie miestnych daní, poplatkov a licencií, žiadosť o stanovisko zo dňa 23.05.2025.

Mestská časť Bratislava – Petržalka, žiadosť o stanovisko zo dňa 23.05.2025

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava podľa § 9aa ods. 2 písm. e) zákona Slovenskej národnej rady č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov v spojení s § 10 ods. 6 Zásad hospodárenia s majetkom hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, ktoré boli schválené uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 342/2023 zo dňa 26. 10. 2023, zverejnilo dňa 03. 06. 2025 na internete a na úradnej tabuli svoj zámer zmeny podmienok nájmu v uvedenej nájomnej zmluve z dôvodu hodného osobitného zreteľa.

pozemky reg.C
p.č.21377/11,13,
21378/20,4,21,33, 21375/6,7
k.ú.Staré Mesto

Hviezdoslavovo nám.

Strokova 21390

Hviezdoslavovo námestie

Podujatie

hotel Carlton

Lodná

Paullinyho

Riečna

140
Reduta

Mostová 21364/8

21365/3

239/1

239/2

245/2

246/2

248/2

250/2

252

258

259

260/4

260/3

260/5

282/1

283

287/3

287/2

287/1

287/4

287/9

287/2

287/1

287/4

287/9

287/2

287/1

287/4

287/9

287/2

287/1

287/4

287/9

287/2

287/1

287/4

287/9

287/2

287/1

287/4

287/9

287/2

287/1

287/4

287/9

287/2

287/1

287/4

287/9

287/2

287/1

287/4

287/9

287/2

287/1

287/4

287/9

287/2

287/1

287/4

287/9

287/2

287/1

287/4

287/9

287/2

287/1

287/4

287/9

287/2

287/1

287/4

287/9

287/2

287/1

287/4

287/9

287/2

287/1

287/4

287/9

287/2

287/1

287/4

287/9

287/2

287/1

287/4

287/9

287/2

287/1

287/4

287/9

287/2

287/1

287/4

287/9

287/2

287/1

287/4

287/9

287/2

287/1

287/4

287/9

287/2

287/1

287/4

287/9

287/2

287/1

287/4

287/9

287/2

287/1

287/4

287/9

287/2

287/1

287/4

287/9

287/2

287/1

287/4

287/9

287/2

287/1

287/4

287/9

287/2

287/1

287/4

287/9

287/2

287/1

287/4

287/9

287/2

287/1

287/4

287/9

287/2

287/1

287/4

287/9

287/2

287/1

287/4

287/9

287/2

287/1

287/4

287/9

287/2

287/1

287/4

287/9

287/2

287/1

287/4

287/9

287/2

287/1

287/4

287/9

287/2

287/1

287/4

287/9

287/2

287/1

287/4

287/9

287/2

287/1

287/4

287/9

287/2

287/1

287/4

287/9

287/2

287/1

287/4

287/9

287/2

287/1

287/4

287/9

287/2

287/1

287/4

287/9

287/2

287/1

287/4

287/9

287/2

287/1

287/4

287/9

287/2

287/1

287/4

287/9

287/2

287/1

287/4

287/9

287/2

287/1

287/4

287/9

287/2

287/1

287/4

287/9

287/2

287/1

287/4

287/9

287/2

287/1

287/4

287/9

287/2

287/1

287/4

287/9

287/2

287/1

287/4

287/9

287/2

287/1

287/4

287/9

287/2

287/1

287/4

287/9

287/2

287/1

287/4

287/9

287/2

287/1

287/4

287/9

287/2

287/1

287/4

287/9

287/2

287/1

287/4

287/9

287/2

287/1

287/4

287/9

287/2

287/1

287/4

287/9

287/2

287/1

287/4

287/9

287/2

287/1

287/4

287/9

287/2

287/1

287/4

287/9

287/2

287/1

287/4

287/9

287/2

287/1

287/4

287/9

287/2

287/1

287/4

287/9

287/2

287/1

287/4

287/9

287/2

287/1

287/4

287/9

287/2

287/1

287/4

287/9

287/2

287/1

287/4

287/9

287/2

287/1

ZMLUVA O NÁJME POZEMKU
č. 08 – 83 – 0421 – 19 – 00 (pre Prenajímateľa)
č. S-265-OBO-200 (pre Nájomcu)

podľa § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Občianskeho zákonníka (ďalej len „zmluva“)

uzatvorená medzi zmluvnými stranami:

Prenajímateľ:

Názov: Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava
sídlo: Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava
zastupuje: Ing. arch. Matúš Vallo, primátor
IČO: 00 603 481
bankové spojenie: ČSOB, a.s.
BIC (SWIFT): CEKOSKBX
IBAN: SK58 7500 0000 000025828453
variabilný symbol: 883042119

(ďalej len „Prenajímateľ“)

Správca miestnych komunikácií:

Názov: Mestská časť Bratislava–Staré Mesto
sídlo: Vajanského nábrežie 3, 814 21 Bratislava
zastupuje: Ing. arch. Zuzana Aufrichtová, starostka mestskej časti Bratislava–Staré Mesto
IČO: 00 603 147
bankové spojenie: VÚB, a.s.
BIC (SWIFT): SUBASKBX
IBAN: SK63 0200 0000 3500 0152 6012

(ďalej len „Správca“)

a

Nájomca:

Názov: Spojené štáty americké – Veľvyslanectvo USA v Slovenskej republike
sídlo: Hviezdoslavovo námestie č. 4, 811 02 Bratislava
zastúpené: Scott A Gallaway, pracovník oprávnený uzatvárať zmluvy v mene Spojených štátov amerických

(ďalej len „Nájomca“)

PREAMBULA

Zmluvné strany uzatvárajú túto zmluvu podľa § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Občianskeho zákonníka a v súlade s právnym poriadkom Slovenskej republiky.

Článok I Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľností – pozemkov v Bratislave v katastrálnom území Staré Mesto, vedených v údajoch katastrálneho odboru Okresného úradu Bratislava na liste vlastníctva č. 8204 ako pozemky:

- parc. č. 21377/11 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 1 175 m²,
- parc. č. 21378/20 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 12 m²,
- parc. č. 21377/13 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 50 m²,
- parc. č. 21378/4 – ostatné plochy vo výmere 4 m²,
- parc. č. 21378/21 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 17 m²,
- parc. č. 21378/33 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 15 m²,
- parc. č. 21375/6 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 33 m²,
- parc. č. 21375/7 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 12 m².

2. Prenajímateľ prenecháva a nájomca prijíma do nájmu za podmienok, uvedených v tejto Zmluve pozemky špecifikované v odseku 1 tohto článku v celosti:

- parc. č. 21377/11 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 1 175 m²,
ďalej v Zmluve označené ako „Predmet nájmu A“

- parc. č. 21378/20 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 12 m²,
- parc. č. 21377/13 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 50 m²,
- parc. č. 21378/4 – ostatné plochy vo výmere 4 m²,
- parc. č. 21378/21 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 17 m²,
- parc. č. 21378/33 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 15 m²,
- parc. č. 21375/6 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 33 m²,
- parc. č. 21375/7 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 12 m².
ďalej v Zmluve označené ako „Predmet nájmu B“

spolu (Predmet nájmu A a Predmet nájmu B) v Zmluve označené len ako „Predmet nájmu“ alebo „Pozemok“ vo výmere 1 318 m² tak, ako je to zakreslené v kópii z katastrálnej mapy. Kópia z katastrálnej mapy tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto Zmluvy ako jej príloha č. 1.

3. Účelom nájmu je užívanie Predmetu nájmu ako bezpečnostnej zóny pre ambasádu U.S.A., Bratislava, Hviezdoslavovo námestie, vrátane oprávnenia na uskutočnenie a užívanie stavieb vybudovaných Nájomcom na Predmete nájmu v rozsahu v akom sú tieto stavby vybudované ku dňu uzavretia tejto Zmluvy, a to najmä kontrola vstupu, kontrola pošty, pevne kotvené oplotenie, pevné a hydraulicky výsuvné stĺpiky, pevné oceľové stĺpiky, bariérové kvetináče, pevné stĺpiky, vysúvateľná bariéra pre autá a úpravy vonkajších spevnených plôch (ďalej len „Bezpečnostná zóna“). Nájomca je oprávnený vysúvateľnú bariéru opraviť, nahradiť novým kusom alebo iným mechanizmom, ktorý bude rovnakej alebo menšej veľkosti, prípadne menej invazívnym a estetickjším riešením.
4. Nájomca je oprávnený užívať pletivom oplotený Predmet nájmu A bez možnosti jeho využitia ako parkovacie miesta (okrem parkovania Veľvyslanca USA a člena jeho osobnej ochrany, teda celkom 2 vozidlá, ktoré je dovolené) a skladovacie priestory. Nájomca je oprávnený Predmet nájmu A opatriť ďalšími objektami, doplnkami, vývesnými tabuľkami

s možnosťou upravovať ich. Týka sa to i práva upevnenia vlajkovej žrde, americkej vlajky, amerického štátneho znaku a oficiálnych znakov a insígnií na Predmete nájmu A.

5. Nájomca je oprávnený užívať Predmet nájmu B, na ktorom sú osadené pevné a hydraulicky výsuvné stĺpiky, pevné oceľové stĺpiky, bariérové kvetináče, pevné stĺpiky a vysúvateľná bariéra pre autá. Nájomca sa zaväzuje v primeranom rozsahu Predmet nájmu B zachovať priechodný pre verejnosť po celú dobu nájmu.
6. Nájomca sa zaväzuje Predmet nájmu využívať výlučne na dohodnutý účel a v rozsahu podľa odsekov 3, 4 a 5 tohto článku.
Pre prípad nesplnenia tohto záväzku zmluvné strany dojednali zmluvnú pokutu v súlade s ust. § 544 a nasl. Občianskeho zákonníka vo výške 17,00 Eur za každý, aj začatý deň trvania porušenia tohto záväzku, ktorú má Prenajímateľ právo od Nájomcu požadovať. Nájomca sa súčasne zmluvnú pokutu podľa predchádzajúcej vety zaväzuje zaplatiť na základe Prenajímateľom zaslanej faktúry.
7. Nájomca vyhlasuje, že je oboznámený so stavom Predmetu nájmu, že tento je v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a v takom stave ho do nájmu preberá.
8. Na predmete nájmu sa nachádzajú komunikácie Hviezdoslavovo námestie a Paulínyho ulica zaradené do siete miestnych komunikácií III. triedy, ktorých správu vykonáva správca - Mestská časť Bratislava-Staré Mesto.

Článok II

Vznik, doba a ukončenie nájmu

1. Nájom vznikne dňom nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy podľa článku V ods. 8 a dojednáva sa na dobu určitú na 6 rokov odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy.
2. Nájomný vzťah môže byť ukončený :
 - a) dohodou zmluvných strán ku ktorémukoľvek dňu,
 - b) jednostranným odstúpením od Zmluvy Nájomcom bez uvedenia dôvodu,
 - c) odstúpením od Zmluvy v súlade s touto zmluvou a/alebo príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
3. V zmysle ust. § 48 ods. 2 Občianskeho zákonníka bolo zmluvnými stranami dohodnuté, že v prípade odstúpenia od Zmluvy v súlade s ods. 2 tohto článku sa Zmluva zrušuje uplynutím 60. dňa odo dňa doručenia odstúpenia od Zmluvy druhej zmluvnej strane.
4. Nájomca je oprávnený uplatniť trojročnú opciu, na predĺženie tejto Zmluvy za rovnakých podmienok s nájomným podľa článku III bod 1.2 Zmluvy, pokiaľ minimálne 2 mesiace pred uplynutím doby nájmu preukáže stavebné povolenie na výstavbu novej budovy zastupiteľstva Spojených štátov amerických v SR.
5. Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že urovnávajú akékoľvek možné nároky Prenajímateľa za užívanie Predmetu nájmu Nájomcom bez nájomnej zmluvy za obdobie od 16. augusta 2016 do nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy, vrátane akýchkoľvek

nárokov za bezdôvodné obohatenie, nájomné, pokuty, škody alebo iných nárokov a Nájomca nemá žiadne povinnosti alebo nedoplatky voči Prenajímateľovi týkajúce sa uvedeného obdobia.

Článok III Úhrada za nájom

1. Nájomné za Predmet nájmu je stanovené podľa uznesenia Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č. 169/2019 zo dňa 30.05.2019.
 - 1.1 vo výške **481 070,00 Eur ročne**, čo predstavuje 1,00 Eur/1m²/1deň za obdobie od nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy, po dobu 6 rokov, z toho:
 - 1.1.1 360 802,50 Eur, čo predstavuje 75 % celkového ročného nájomného nájomca uhradí hlavnému mestu SR Bratislave,
 - 1.1.2 120 267,50 Eur, čo predstavuje 25 % celkového ročného nájomného nájomca uhradí mestskej časti Bratislava-Staré Mesto
 - 1.2 vo výške **0,03 Eur jednorazovo za nájom trvajúci** odo dňa nasledujúceho po uplynutí 6 rokov odo dňa účinnosti tejto zmluvy v prípade uplatnenia opcie podľa čl. II bod 4.
2. Ročné nájomné vo výške **481 070,00 Eur** (slovom štyristoosemdesiatjedentisíc-sedemdesiat Eur) sa Nájomca zaväzuje uhrádzať počnúc dňom účinnosti tejto Zmluvy po dobu 6 rokov nasledovne:
 - 2.1 vo výške 360 802,50 Eur (slovom tristošesťdesiatšesťdesiatstodva Eur päťdesiat centov), v pravidelných štvrťročných splátkach vo výške 90 200,625 Eur, vždy do 15. dňa príslušného kalendárneho štvrťroka na účet Prenajímateľa číslo (IBAN): SK58 7500 0000 000025828453, variabilný symbol VS 883042119 v ČSOB, a.s.
 - 2.2 vo výške 120 267,50 Eur (slovom stodvadsaťtisícdeväťdesiatšesťdesiatstodva Eur päťdesiat centov), v pravidelných štvrťročných splátkach vo výške 30 066,875 Eur, vždy do 10. dňa príslušného kalendárneho štvrťroka na účet Správcu číslo (IBAN): SK63 0200 0000 3500 0152 6012, VS 245280463 vo VÚB, a.s.
3. Pomerná časť nájomného podľa odseku 1 a 2 tohto článku sa vypočíta tak, že denné nájomné vypočítané ako 1/365 ročného nájomného sa vynásobí počtom dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy do konca kalendárneho štvrťroka, v ktorom sa táto Zmluva uzatvorila. Takto vypočítané nájomné sa Nájomca zaväzuje uhradiť do 15 dní od nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy.
4. Nájomné za predmet nájmu v prípade uplatnenia opcie podľa čl. II bod 4 vo výške **0,03 Eur** sa Nájomca zaväzuje uhradiť jednorazovo na účet Prenajímateľa číslo (IBAN): SK58 7500 0000 000025828453, variabilný symbol VS 883042119 v ČSOB, a.s. do 15 dní počítaných od prvého dňa predĺženia tejto Zmluvy podľa čl. II bod 4.
5. Nájomné a ostatné finančné plnenia sa považujú za uhradené dňom pripísania na účet Prenajímateľa a Správcu.

6. Všetky finančné záväzky Nájomcu vyplývajúce z tejto zmluvy podliehajú dostupnosti finančných prostriedkov, ktoré každoročne vyčleňuje Kongres Spojených štátov amerických.

Článok 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 Predmet nájmu, 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 do podnájmu alebo inej dispozície tretej osobe bez predchádzajúceho súhlasu Prenajímateľa. Za porušenie tejto povinnosti má Prenajímateľ právo požadovať od Nájomcu zmluvnú pokutu vo výške 17,00 Eur za každý, aj začatý deň trvania porušenia tejto povinnosti. Nájomca sa súčasne zaväzuje zaplatiť zmluvnú pokutu podľa predchádzajúcej vety na základe Prenajímateľom zaslanej faktúry.
4. Nájomca sa zaväzuje na Predmete nájmu dodržiavať čistotu, poriadok, udržiavať mestskú zeleň a zimnú údržbu a pod. a dodržiavať ostatné platné právne predpisy týkajúce sa najmä protipožiarnej ochrany, hygienických predpisov, ochrany majetku a pod.
5. Zodpovednosť za škody na Predmete nájmu sa riadi ustanoveniami VI. časti, prvej a druhej hlavy Občianskeho zákonníka.
6. Doplnky alebo konštrukcie špecifikované v odsekoch 4 a 5 článku I tejto Zmluvy umiestnené na Predmete nájmu sú a ostanú majetkom Nájomcu. Nájomca sa zaväzuje po skončení platnosti tejto Zmluvy, resp. po skončení nájmu, tieto na vlastné náklady odstrániť.
7. Najneskôr ku dňu skončenia nájmu je Nájomca povinný uviesť Predmet nájmu do pôvodného stavu, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, odstránením oplotenia, doplnkov alebo konštrukcií podľa odseku 4 a 5 článku I tejto zmluvy a v takomto stave ho odovzdať Prenajímateľovi, pokiaľ sa s Prenajímateľom nedohodne inak.
Za nesplnenie povinnosti uvedenej v prvej vete tohto odseku má Prenajímateľ právo požadovať od Nájomcu zmluvnú pokutu vo výške 17,00 Eur za každý, aj začatý deň nasledujúci po dni ukončenia nájmu. Nájomca sa súčasne zaväzuje zaplatiť zmluvnú pokutu podľa predchádzajúcej vety na základe Prenajímateľom zaslanej faktúry.
8. Nájomca je povinný zabezpečovať zneškodnenie komunálneho odpadu oprávnenou osobou podľa Všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta SR Bratislavy č. 4/2016 o nakladaní s komunálnymi odpadmi a drobnými stavebnými odpadmi na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy v znení neskorších predpisov (ďalej len „VZN“). Za nesplnenie tejto povinnosti je Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi sankcie v zmysle VZN.

9. Nájomca sa zaväzuje bez zbytočného odkladu oznamovať Prenajímateľovi každú podstatnú zmenu ako aj všetky podstatné skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť nájom. Za nesplnenie tejto povinnosti má Prenajímateľ právo požadovať od Nájomcu zmluvnú pokutu vo výške 70,00 Eur. Nájomca sa súčasne zaväzuje zaplatiť zmluvnú pokutu podľa predchádzajúcej vety na základe Prenajímateľom zaslanej faktúry.
10. Zmluvné strany sa dohodli, že pre potreby doručovania akejkoľvek písomnosti bude miestom doručenia Nájomcovi :
- a/ sídlo Nájomcu uvedené v záhlaví tejto zmluvy,
- b/ miesto, kde bude osoba oprávnená konať v mene Nájomcu zastihnuta.
11. Zmluvné strany berú na vedomie a súhlasia s tým, že písomnosť doručená do miesta doručenia podľa odseku 10 bude považovaná za doručenie priamo do vlastných rúk, a to i v prípade, ak bude vrátená druhej zmluvnej strane ako písomnosť príslušnou zmluvnou stranou neprevzatá. Ak nebude možné príslušnej zmluvnej strane písomnosť doručiť na túto adresu podľa odseku 10 tohto článku a iná adresa nebude druhej zmluvnej strane známa, považuje sa písomnosť príslušnej zmluvnej strane za doručenie dňom jej vrátenia príslušnej zmluvnej strane, a to aj v prípade, že sa príslušná zmluvná strana o tom nedozvie.
- Bez ohľadu na vyššie uvedené, doručenie súdnych písomností nájomcovi sa bude realizovať prostredníctvom Ministerstva zahraničných vecí a európskych záležitostí Slovenskej republiky v zmysle medzinárodného zvykového práva.
12. Nájomca berie na vedomie, že na Predmete nájmu sa nachádzajú zariadenia verejného osvetlenia. V prípade nutnej údržby a opráv na zariadeniach verejného osvetlenia Nájomca umožní vstup dodávateľovi prác na Predmet nájmu na základe žiadosti Prenajímateľa a s ohľadom na status Predmetu nájmu podľa Viedenského dohovoru o diplomatických vzťahoch. Za nesplnenie tohto záväzku má Prenajímateľ právo požadovať od Nájomcu zmluvnú pokutu vo výške 300,00 Eur. Nájomca sa súčasne zaväzuje zaplatiť zmluvnú pokutu podľa predchádzajúcej vety na základe Prenajímateľom zaslanej faktúry.
13. Nájomca je povinný v zmysle všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta SR Bratislavy č. 5/2018 zo dňa 7.9.2018 o starostlivosti o verejnú zeleň a ochrane drevín, ktoré sú súčasťou verejnej zelene na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy (ďalej len „VZN č. 5/2018 “), v spolupráci so sekciou životného prostredia Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy a mestskou časťou Bratislava – Staré Mesto, v prípade likvidácie existujúcej zelene zriadiť novú zeleň minimálne v rozsahu zodpovedajúcom ploche zrušenej zelene, najneskôr do 1 roka od skutočnej likvidácie zelene. Za nesplnenie tejto povinnosti je Nájomca povinný zaplatiť sankcie v zmysle VZN č. 5/2018 .
14. Nájomca sa zaručuje, že osoba zodpovedná za podpísanie tejto zmluvy vo svojom mene je legitímnym mandantom Vlády Spojených štátov amerických, ktorý disponuje plnou mocou a právom vstúpiť do tohto prenájmu v mene Vlády Spojených štátov amerických. Doklad osvedčujúci túto skutočnosť je neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy.

Článok V

Záverečné ustanovenia

1. V súlade s ustanovením § 9a ods. 9 písm. c) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, tento nájom schválilo Mestské zastupiteľstvo hlavného mesta SR Bratislavy uznesením č. 169/2019 zo dňa 30.05.2019 ktorého odpis je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy ako jej príloha č. 2.
2. K zmene dohodnutých podmienok tejto zmluvy môže dôjsť len na základe vzájomnej dohody zmluvných strán formou písomného dodatku alebo ak to vyplýva zo zmien a doplnkov platných všeobecne záväzných právnych predpisov.
3. Pre právne vzťahy touto zmluvou zvlášť neupravené platia príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka a ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov platných v SR.
4. Pokiaľ sú v tejto zmluve, jej dodatkoch a/alebo prílohách a/alebo osobitných dohodách k tejto zmluve, ich dodatkoch alebo prílohách 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 neaplikovateľným, nedotýka sa to ostatných ustanovení tejto zmluvy, ktoré zostávajú platné a účinné. Zmluvné strany sa zaväzujú dohodou nahradiť neplatné alebo neúčinné alebo neaplikovateľné ustanovenie novým ustanovením, ktoré zodpovedá pôvodne zamýšľanému účelu neplatného alebo neúčinného alebo neaplikovateľného ustanovenia, a to v lehote 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 na ich riešenie použité slovenské právo.
6. Zmluva je uzatvorená v slovenskom a anglickom jazyku a je vyhotovená v 9 vyhotoveniach s platnosťou originálu v slovenskom jazyku a v 3 vyhotoveniach s platnosťou originálu v anglickom jazyku. Prenajímateľ po podpísaní Zmluvy dostane 5 vyhotovení, Nájomca a Správca po dvoch vyhotoveniach v slovenskom jazyku a každá zmluvná strana dostane 1 vyhotovenie v anglickom jazyku.
V prípade akýchkoľvek rozporov medzi slovenskou a anglickou verziou Zmluvy bude rozhodujúca verzia v slovenskom jazyku.
7. Zmluvné strany vyhlasujú, že túto zmluvu uzavreli slobodne a vážne, nie v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok, prečítali ju, porozumeli jej a nemajú proti jej forme a obsahu žiadne námietky, čo potvrdzujú vlastnoručnými podpismi.
8. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania všetkými zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa podľa § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka, v spojení s § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov.

9. 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.

Zoznam príloh:

Príloha č. 1: kópia z katastrálnej mapy

Príloha č. 2: odpis uznesenia mestského zastupiteľstva

V Bratislave dňa 29.7.2019

Prenajímateľ :

Hlavné mesto SR Bratislava

V Bratislave dňa 12.7.2019

Nájomca :

**Spojené štáty americké –
Veľvyslanectvo USA v SR**

.....
Ing. arch. Matúš Vallo v. r.
primátor

.....
Scott A Gallaway v. r.
oprávnený uzatvoriť zmluvu v mene
Spojených štátov amerických

V Bratislave dňa 29.7.2019

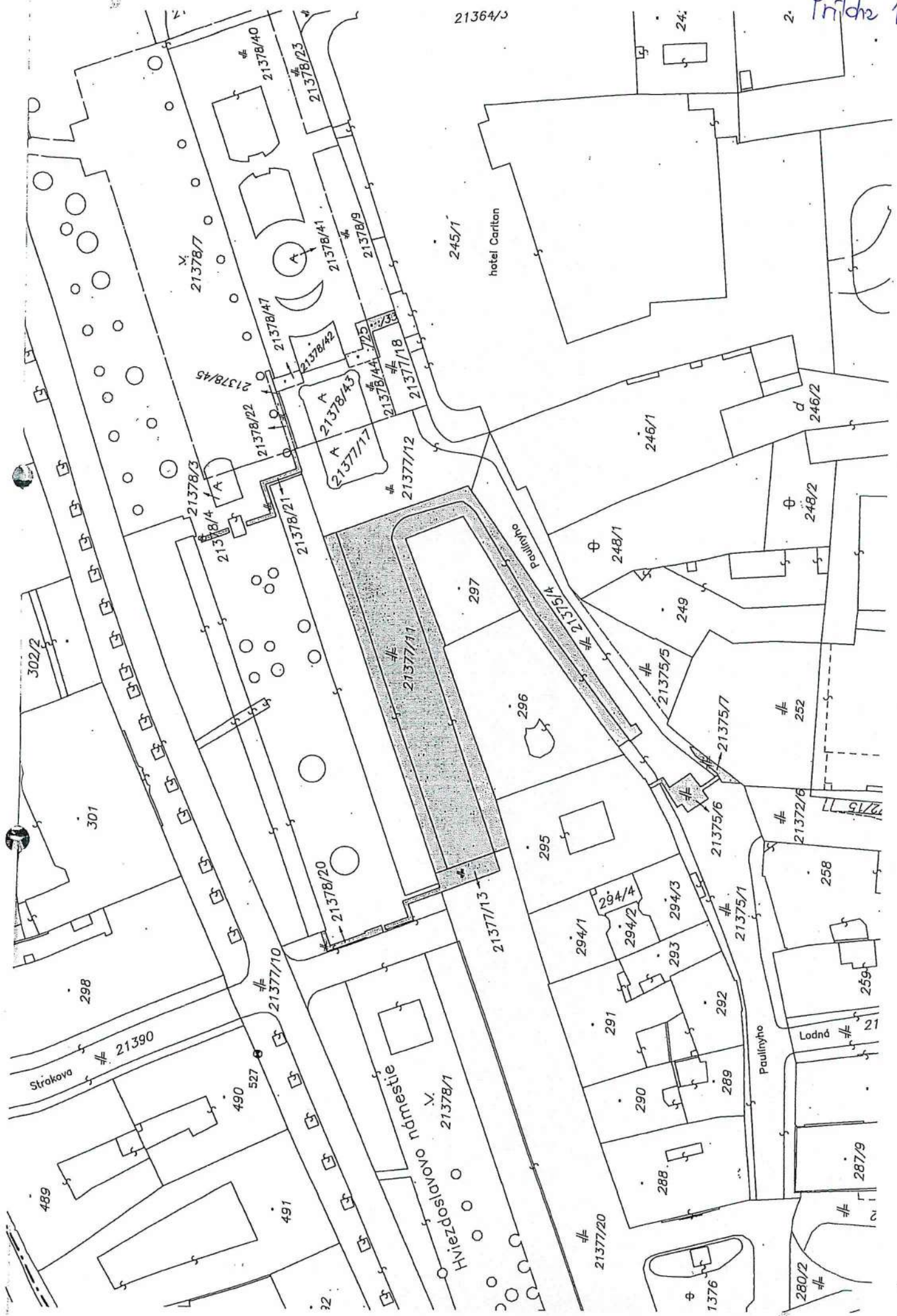
Správca :

Mestská časť Bratislava– Staré Mesto

.....
Ing. arch. Zuzana Aufrichtová v. r.
starosta

21364/3

2. Priloz 1





MAGISTRÁT HLAVNÉHO MESTA SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVY
oddelenie organizačné

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

Príloha 2

Sekcia správy nehnuteľností

Váš list číslo/zo dňa

Naše číslo

Vybavuje/linka

Bratislava

MAGS OOR/2019

Šušolová/133

11. 06. 2019

Vec

Odpis uznesenia Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č. 169/2019 zo dňa 30. 05. 2019, prijatého k bodu Návrh na schválenie prípadu hodného osobitného zreteľa týkajúceho sa nájmu pozemkov v Bratislave, k. ú. Staré Mesto, parc. č. 21377/11, parc. č. 21378/20, parc. č. 21377/13, parc. č. 21378/4, parc. č. 21378/21, parc. č. 21378/33, parc. č. 21375/6, parc. č. 21375/7, Spojeným štátom americkým

Uznesenie č. 169/2019

zo dňa 30. 05. 2019

Mestské zastupiteľstvo po prerokovaní materiálu

schvaľuje

ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 9 písm. c) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov nájom pozemkov v Bratislave, k. ú. Staré Mesto:

- parc. č. 21377/11 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 1 175 m²,
 - parc. č. 21378/20 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 12 m²,
 - parc. č. 21377/13 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 50 m²,
 - parc. č. 21378/4 – ostatné plochy vo výmere 4 m²,
 - parc. č. 21378/21 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 17 m²,
 - parc. č. 21378/33 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 15 m²,
 - parc. č. 21375/6 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 33 m²,
 - parc. č. 21375/7 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 12 m²,
- spolu vo výmere 1 318 m²,

1. Spojeným štátom americkým za účelom užívania predmetu nájmu ako bezpečnostnej zóny pre Veľvyslanectvo USA v Slovenskej republike, vrátane oprávnenia na uskutočnenie a užívanie stavieb v rozsahu, v akom sú tieto stavby vybudované ku dňu uzavretia nájomnej zmluvy, a to najmä

kontrola vstupu, kontrola pošty, pevne kotvené oplatenie, pevné a hydraulicky výsuvné stĺpiky, pevné oceľové stĺpiky, bariérové kvetináče, pevné stĺpiky, vysúvateľná bariéra pre autá a úpravy vonkajších spevnených plôch, na dobu určitú na 6 rokov odo dňa účinnosti nájomnej zmluvy, za nájomné 481 070,00 Eur ročne, čo predstavuje 1,00 Eur/m²/deň, z toho:

1.1 360 802,50 Eur, čo predstavuje 75 % celkového ročného nájomného, nájomca uhradí hlavnému mestu SR Bratislave,

1.2 120 267,50 Eur, čo predstavuje 25 % celkového ročného nájomného, nájomca uhradí mestskej časti Bratislava-Staré Mesto,

S podmienkou, že nájomná zmluva bude nájomcom podpísaná do 60 dní od schválenia uznesenia v Mestskom zastupiteľstve hlavného mesta SR Bratislavy. V prípade, že nájomná zmluva nebude nájomcom v uvedenej lehote podpísaná, toto uznesenie stratí platnosť.

2. Nájomca je oprávnený uplatniť trojročnú opciiu, na obnovenie nájomnej zmluvy za rovnakých podmienok, pokiaľ minimálne 2 mesiace pred uplynutím doby nájmu preukáže právoplatné stavebné povolenie na výstavbu novej budovy zastupiteľstva Spojených štátov amerických v Slovenskej republike.

3. Nájomca platí nájom 1,00 Eur/m²/deň po dobu 6 rokov odo dňa účinnosti nájomnej zmluvy. Potom nájomca zaplatí nájomné v sume 0,03 Eur do konca nájomného vzťahu.

4. Všetky finančné záväzky nájomcu vyplývajúce z nájomnej zmluvy podliehajú dostupnosti finančných prostriedkov, ktoré každoročne vyčleňuje Kongres Spojených štátov amerických.

Návrh na nájom pozemkov v k. ú. Staré Mesto na Hviezdoslavovom námestí a Paulínyho ulici, Spojeným štátom americkým, na dobu určitú na 6 rokov odo dňa účinnosti nájomnej zmluvy s trojročnou opciiou, na obnovenie nájomnej zmluvy za rovnakých podmienok, je predkladaný na schválenie do Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 9 písm. c) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, nakoľko ide o nájom pozemkov dotknutých vybudovanou bezpečnostnou zónou pre Veľvyslanectvo USA v Slovenskej republike. Uzatvorením zmluvy o nájme pozemkov bude majetkovoprávne zabezpečené užívanie bezpečnostnej zóny Veľvyslanectva USA na ďalšie obdobie a stanovenie výšky nájomného.

Za správnosť odpisu uznesenia:

Ing. Jarmila Kiczegová *J. K.*
vedúca organizačného oddelenia

DODATOK č. 08-83-0421-19-01

k ZMLUVE O NÁJME POZEMKU č. 08-83-0421-19-00

uzavretej podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka, v znení neskorších predpisov
a v súlade s právnym poriadkom Slovenskej republiky
(ďalej len „**Dodatok**“)

medzi zmluvnými stranami:

1. Prenajímateľ :

Názov:	Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava
Sídlo:	Primaciálne námestie č. 1, 814 99 Bratislava
V zastúpení:	Ing. arch. Matúš Vallo, primátor mesta
IČO:	00 603 481
Peňažný ústav:	ČSOB, a.s.
Číslo účtu:	SK58 7500 0000 0000 2582 8453
Variabilný symbol:	883042119

(ďalej len ako „**Prenajímateľ**“)

Správca miestnych komunikácií:

Názov:	Mestská časť Bratislava – Staré Mesto
Sídlo:	Vajanského nábrežie 3, 814 21 Bratislava
V zastúpení:	Ing. Matej Vagač, starosta
IČO:	00 603 147
Peňažný ústav:	VÚB, a.s.
Číslo účtu:	SK63 0200 0000 3500 0152 6012

(ďalej len ako „**Správca**“)

a

2. Nájomca:

Názov:	Spojené štáty americké – Veľvyslanectvo USA v Slovenskej republike
Sídlo:	Hviezdoslavovo námestie č. 4, 811 02 Bratislava
V zastúpení:	Scott A Gallaway, pracovník oprávnený uzatvárať zmluvy v mene Spojených štátov amerických
Peňažný ústav:	...
Číslo účtu:	...

(ďalej len ako „**Nájomca**“)

(„Prenajímateľ“, „Správca“ a „Nájomca“ ďalej spoločne aj ako „**Zmluvné strany**“ a jednotlivě ako „**Zmluvná strana**“)

PREAMBULA

1. Dňa 29.07.2019 Zmluvné strany uzatvorili Zmluvu o nájme pozemku č. 08-83-0421-19-00 podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka, predmetom ktorej sú pozemky nachádzajúce sa v k. ú. Staré Mesto (ďalej len ako „**Zmluva**“).
2. Zmluvné strany sa dohodli, že uzatvoria tento Dodatok, ktorého predmetom bude predĺženie doby nájmu a zmena výšky nájomného za predmet nájmu.

Článok I. Zmeny Zmluvy

1. Zmluvné strany sa dohodli, že v článku II sa odsek 1. Zmluvy mení a po zmene znie nasledovne:

„1. Nájom vznikne dňom nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy podľa článku V ods. 8 a dojednáva sa na dobu určitú na 16 (šestnásť) rokov odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy.“

2. Zmluvné strany sa dohodli, že v článku II sa odsek 4. Zmluvy vypúšťa a doterajší odsek 5. Zmluvy sa označuje ako odsek 4.

3. Zmluvné strany sa dohodli, že v článku III sa odseky 1. až 4. Zmluvy menia a po zmene znejú nasledovne:

„1. Nájomné za Predmet nájmu je stanovené nasledovne:

- 1.1 za obdobie od nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy, t.j. **od 31.07.2019 do 31.07.2030, resp. do právoplatnosti rozhodnutia o stavebnom zámere** na výstavbu novej budovy zastupiteľstva Spojených štátov amerických v SR, podľa toho, ktorá skutočnosť nastane skôr, vo výške **481 070,00 Eur ročne**, čo predstavuje 1,00 Eur/1m²/1deň, pričom z toho:

1.1.1 360 802,50 Eur, čo predstavuje 75 % z celkového ročného nájomného, nájomca uhradí hlavnému mestu SR Bratislava,

1.1.2 120 267,50 Eur, čo predstavuje 25 % z celkového ročného nájomného, nájomca uhradí mestskej časti Bratislava-Staré Mesto.

- 1.2 za obdobie **od 01.08.2030 do skončenia nájmu** podľa tejto Zmluvy, **resp. do právoplatnosti rozhodnutia o stavebnom zámere** na výstavbu novej budovy zastupiteľstva Spojených štátov amerických v SR, podľa toho, ktorá skutočnosť nastane skôr, vo výške nájomného uvedenej v bode 1.1 zvýšeného nasledovne:

a) prvýkrát sa k 01.08.2030 nájomné vo výške uvedenej v bode 1.1 zvýši o ročnú priemernú mieru inflácie meranú harmonizovaným indexom spotrebiteľských cien (HICP, všetky položky) zverejneným Eurostatom pre oblasť Európskej únie (EICP) vo vzťahu k mesiacu november predchádzajúceho kalendárneho roka (12 mesačný priemer), najmenej však o 2 %;

b) pre ďalšie kalendárne roky sa nájomné platné k 31. decembru určitého roka bude každoročne vždy k 1. januáru nasledujúceho roka zvyšovať o ročnú priemernú mieru inflácie meranú harmonizovaným indexom spotrebiteľských cien (HICP, všetky položky) zverejneným Eurostatom pre oblasť Európskej únie (EICP) vo vzťahu k mesiacu november predchádzajúceho kalendárneho roka (12 mesačný priemer), najmenej však o 2 %. V prípade, že tento index už Eurostatom nebude zverejňovaný, bude nahradený iným oficiálnym indexom Európskej únie, ktorý mu bude povahou najbližší a určí ho Prenajímateľ.

Nájomné podľa bodu 1.2 písm. a) a b) sa bude uhrádzať nasledovne:

1.2.1 75 % z celkového ročného nájomného nájomca uhradí hlavnému mestu SR Bratislava,

1.2.2 25 % z celkového ročného nájomného nájomca uhradí mestskej časti Bratislava – Staré Mesto.

- 1.3 za obdobie od **právoplatnosti rozhodnutia o stavebnom zámere** na výstavbu novej budovy zastupiteľstva Spojených štátov amerických v SR, bez ohľadu na to, kedy v priebehu trvania nájmu podľa tejto Zmluvy nastane táto skutočnosť, až **do skončenia nájmu** podľa tejto Zmluvy vo výške **1,00 Eur ročne**.
2. Ročné nájomné vo výške **481 070,00 Eur** (slovom štyristoosemdesiatjedentisícšesťdesiat eur) sa Nájomca zaväzuje uhrádzať počnúc dňom účinnosti tejto Zmluvy, t.j. **od 31.07.2019 do 31.07.2030, resp. do právoplatnosti rozhodnutia o stavebnom zámere** na výstavbu novej budovy zastupiteľstva Spojených štátov amerických v SR, podľa toho, ktorá skutočnosť nastane skôr, nasledovne:
- 2.1 vo výške 360 802,50 Eur (slovom tristošesťdesiatšesťdesiat eur päťdesiat centov), v pravidelných štvrťročných splátkach vo výške 90 200,625 Eur, vždy do 15. dňa príslušného kalendárneho štvrťroka na účet Prenajímateľa číslo (IBAN): SK58 7500 0000 000025828453, VS: 883042119, v ČSOB, a.s.;
- 2.2 vo výške 120 267,50 Eur (slovom stodvadsaťtisícšesťdesiatšesťdesiat eur päťdesiat centov), v pravidelných štvrťročných splátkach vo výške 30 066,875 Eur, vždy do 10. dňa príslušného kalendárneho štvrťroka na účet Správcu číslo (IBAN): SK63 0200 0000 3500 0152 6012, VS: 245280463, vo VÚB, a.s.
3. Ročné nájomné vo výške uvedenej v bode 1.2 sa Nájomca zaväzuje uhrádzať **počnúc dňom 01.08.2030 do skončenia nájmu** podľa tejto Zmluvy, **resp. do právoplatnosti rozhodnutia o stavebnom zámere** na výstavbu novej budovy zastupiteľstva Spojených štátov amerických v SR, podľa toho, ktorá skutočnosť nastane skôr, nasledovne:
- 3.1 75 % z celkového ročného nájomného nájomca uhradí hlavnému mestu SR Bratislava v pravidelných štvrťročných splátkach, vždy do 15. dňa príslušného kalendárneho štvrťroka na účet Prenajímateľa číslo (IBAN): SK58 7500 0000 0000 2582 8453, VS: 883042119, v ČSOB, a.s.;
- 3.2 25 % z celkového ročného nájomného nájomca uhradí mestskej časti Bratislava – Staré Mesto v pravidelných štvrťročných splátkach vždy do 10. dňa príslušného kalendárneho štvrťroka na účet Správcu číslo (IBAN): SK63 0200 0000 3500 0152 6012, VS: 245280463, vo VÚB, a.s.
4. Nájomné vo výške 1,00 Eur ročne za predmet nájmu podľa bodu 1.3 tohto článku sa Nájomca zaväzuje uhrádzať na účet Prenajímateľa číslo (IBAN): SK58 7500 0000 000025828453, VS: 883042119 v ČSOB, a.s., a to prvýkrát do 15 dní počítaných odo dňa právoplatnosti rozhodnutia o stavebnom zámere na výstavbu novej budovy zastupiteľstva Spojených štátov amerických v SR za obdobie odo dňa právoplatnosti rozhodnutia o stavebnom zámere na výstavbu novej budovy zastupiteľstva Spojených štátov amerických v SR do konca kalendárneho roka, v ktorom nastala táto skutočnosť, a ďalej každoročne vždy do 15. dňa prvého mesiaca príslušného kalendárneho roka.
5. V prípade potreby sa pomerná časť nájomného vypočíta tak, že denné nájomné vypočítané ako 1/365 (1/366 v prípade prestupného roka) ročného nájomného sa

vynásobí počtom dní v príslušnom kalendárnom štvrťroku. V prípade nájomného vo výške 1,00 Eur ročne podľa bodu 1.3 sa Zmluvné strany dohodli, že pomerná časť nájomného sa nebude počítat a Nájomca je povinný uhradiť nájomné v plnej výške 1,00 Eur i za obdobie neúplného kalendárneho roka, a rovnako tak sa Nájomcovi nebude vracat pomerná časť tohto nájomného, ak nájom podľa tejto Zmluvy skončí k inému dátumu ako ku dňu, ktorým končí kalendárny rok.“

4. Ostatné ustanovenia zmluvy ostávajú v platnosti bez zmeny.

Článok II. Záverečné a spoločné ustanovenia

1. Uzatvorenie tohto Dodatku bolo schválené v súlade s ustanovením § 9aa ods. 9 písm. e) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, na základe Uznesenia č. .../2025 zo dňa2025. Kópia uznesenia je neoddeliteľnou súčasťou tohto Dodatku ako príloha č. 1.
2. Dodatok nadobúda platnosť a účinnosť dňom podpisu všetkými Zmluvnými stranami.
3. Neoddeliteľnou súčasťou tohto Dodatku je:
Príloha č. 1 – Uznesenie Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č. .../2025 zo dňa2025.
4. Pre prípad, že niektoré z ustanovení tohto Dodatku je alebo sa v budúcnosti stane z akéhokoľvek dôvodu neplatným alebo neúčinným, platnosť ostatných ustanovení Dodatku zostáva nedotknutá. Namiesto neplatného alebo neúčinného ustanovenia bude platiť primeraná úprava, ktorá sa v rámci prípustnosti platného právneho poriadku čo najviac približuje účelu zrejme sledovanému Zmluvnými stranami pri uzavieraní Dodatku.
5. Zmluvné strany sa dohodli že ich právne vzťahy, ktoré vzniknú na základe Zmluvy v znení Dodatku a v súvislosti s jej realizáciou, sa budú riadiť platným právom Slovenskej republiky, a to ustanoveniami Občianskeho zákonníka v platnom znení. Na právne vzťahy v tejto Zmluve zvlášť neupravené sa použijú primerane ustanovenia Občianskeho zákonníka v platnom znení.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky spory, ktoré vzniknú z tejto Zmluvy v znení Dodatku, vrátane sporov o jej platnosť, výklad alebo zrušenie, vrátane sporov týkajúcich sa výkladu a/alebo platnosti ustanovení tejto Zmluvy, sa budú riešiť predovšetkým dohodou. Ak vzájomná dohoda nebude možná, o spore rozhodne príslušný všeobecný súd SR.
7. Tento Dodatok je vyhotovený v deviatich (9) rovnopisoch s platnosťou originálu v slovenskom jazyku a v troch (3) rovnopisoch s platnosťou originálu v anglickom jazyku. Prenajímateľ po podpísaní Dodatku dostane päť (5) vyhotovení, Nájomca a Správca po dvoch (2) vyhotoveniach v slovenskom jazyku a každá Zmluvná strana dostane jedno (1) vyhotovenie v anglickom jazyku. V prípade akýchkoľvek rozporov medzi slovenskou a anglickou verziou Dodatku bude rozhodujúca verzia v slovenskom jazyku.
8. Zmluvné strany si Dodatok prečítali, všetky jeho ustanovenia sú im jasné a zrozumiteľné, pričom vyjadrujú ich slobodnú a vážnu vôľu zbavenú akýchkoľvek omylov, na dôkaz čoho pripájajú svoje podpisy.

V Bratislave, dňa:

V Bratislave, dňa:

Prenajímateľ:
Hlavné mesto SR Bratislava

Nájomca:
**Spojené štáty americké –
Veľvyslanectvo USA v SR**

.....
Ing. arch. Matúš Vallo
primátor

.....
Scott A Gallaway
oprávnený uzatvoriť zmluvu v
mene Spojených štátov amerických

Správca:
Mestská časť Bratislava – Staré Mesto

.....
Ing. Matej Vagač
starosta

VÝPIS

zo zasadnutia
09.06.2025

K bodu

Návrh na zmenu podmienok nájmu ako prípad hodný osobitného zreteľa týkajúci sa zmluvy o nájme pozemku č. 08 83 0421 19 00 uzatvorenej so Spojenými štátmi americkými – Veľvyslanectvom USA v Slovenskej republike, so sídlom v Bratislave

Návrh uznesenia komisie:

Komisia pre správu a podnikanie s majetkom mesta po prerokovaní materiálu

odporúča

Mestskému zastupiteľstvu hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy

schváliť ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa § 9aa ods. 2 písm. e) zákona Slovenskej národnej rady č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov v spojení s § 10 ods. 6 Zásad hospodárenia s majetkom hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, ktoré boli schválené uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 342/2023 zo dňa 26. 10. 2023, zmenu zmluvy o nájme pozemku č. 08 83 0421 19 00 zo dňa 29. 07. 2019 uzatvorenej so Spojenými štátmi americkými – Veľvyslanectvom Spojených štátov amerických v Slovenskej republike, so sídlom na Hviezdoslavovom námestí 4 v Bratislave, spočívajúcu v predĺžení doby nájmu o 10 rokov, t. z. do 31. 07. 2035, za nájomné v sume 481 070,00 eur ročne, čo predstavuje 1,00 eur/m²/deň,

s podmienkami:

1. Nájomné v sume 481 070,00 eur sa k 01. 08. 2030 zvýši o ročnú priemernú mieru inflácie, najmenej však o 2 %, a následne sa nájomné platné k 31. decembru určitého roka bude každoročne vždy k 1. januáru nasledujúceho roka zvyšovať o ročnú priemernú mieru inflácie, najmenej však o 2 %,

Nájomné podľa bodu 1. a 2. sa bude uhrádzať nasledovne:

- a) 75 % z celkového ročného nájomného nájomca uhradí hlavnému mestu Slovenskej republiky Bratislava,
- b) 25 % z celkového ročného nájomného nájomca uhradí mestskej časti Bratislava-Staré Mesto.

2. V prípade nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia o stavebnom zámere na výstavbu novej budovy zastupiteľstva Spojených štátov amerických v Slovenskej republike sa nájomné zníži na sumu 1,00 eur ročne za celý predmet nájmu od právoplatnosti rozhodnutia o stavebnom zámere na výstavbu novej budovy zastupiteľstva Spojených štátov amerických v Slovenskej republike, bez ohľadu na to, kedy v priebehu trvania nájmu nastane táto skutočnosť, a bude platiť až do skončenia nájmu.

3. Dodatok bude nájomcom podpísaný do 120 dní od schválenia uznesenia v Mestskom zastupiteľstve hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy. V prípade, že dodatok nebude nájomcom v uvedenej lehote podpísaný, toto uznesenie stratí platnosť.

Návrh na schválenie zmeny zmluvy o nájme pozemku č. 08 83 0421 19 00 zo dňa 29. 07. 2019 uzatvorenej so Spojenými štátmi americkými – Veľvyslanectvom Spojených štátov amerických v Slovenskej republike, so sídlom na Hviezdoslavovom námestí 4 v Bratislave, spočívajúcej v predĺžení doby nájmu o dobu určitú 10 rokov, t. z. do 31. 07. 2035, je predložený ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa § 9aa ods. 2 písm. e) zákona Slovenskej národnej rady č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov v spojení s § 10 ods. 6 Zásad hospodárenia s majetkom hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, ktoré boli schválené uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 342/2023 zo dňa 26. 10. 2023 z dôvodu, že zmena podstatných náležitostí zmluvy o nájme podlieha schváleniu Mestským zastupiteľstvom hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy.

Stav hlasovania: Schválené

Hlasovanie:

Prítomní: 9

Za: 7, Proti: 0, Zdržal sa: 2, Nehlasoval: 0

Vyhotovil: Ing. Henrieta Mičúchová