

**ZMLUVA O NÁJME POZEMKU č. 08-83-0448-22-00**  
podľa § 663 a nasl. a Občianskeho zákonníka  
(ďalej len „zmluva“)

uzatvorená medzi zmluvnými stranami:

**Prenajímateľ:**

**Názov:** Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava  
**sídlo:** Primaciálne námestie č. 1, 814 99 Bratislava  
**V zastúpení:** Ing. arch. Matúš Vallo, primátor  
**IČO:** 00603481  
**DIČ:** 2020372596  
**bankové spojenie:** ČSOB, a.s.  
**IBAN:** SK58 7500 0000 0000 2582 8453  
**Variabilný symbol** 883044822  
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

**Nájomca:**

**Názov:** CULTUS Ružinov, a.s.  
**sídlo:** Ružinovská 28, 820 09 Bratislava II  
**V zastúpení:** *Petra Kurhajcová* Ing. František Fabián, predseda predstavenstva  
*Silvia Pilková*, člen predstavenstva  
**IČO:** 35 874 686  
**Bankové spojenie:** Tatra banka, a.s.  
**IBAN:** SK32 1100 0000 0026 2670 5802  
**Kontakt**  
**emailová adresa**  
(ďalej len „nájomca“)

(„prenajímateľ“ a „nájomca“ ďalej spoločne aj ako „zmluvné strany“ a jednotlivो ako „zmluvná strana“)

**PREAMBULA**

Prenajímateľ vyhlásil verejnú súťaž „Ideový zámer a prenájom verejného priestranstva Csákyho záhradníctvo - Záhrada Parková“ na Parkovej 4. Zámerom Prenajímateľa bolo vybrať ideový zámer na využitie verejného priestranstva na Parkovej ul. V Bratislave, m. č. Ružinov, ktorý podporí aktivity spojené s environmentálnymi témami, ochranou životného prostredia a zmeny klímy, ekológie v meste, komunitnej záhrady, mestského farmárstva, či konceptu potravinovej sebestačnosti. Úspešným uchádzačom po vyhodnotení ponúk na základe kritérií sa stal Nájomca. Zmluvné strany uzatvárajú túto zmluvu podľa § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „OZ“ alebo „Občiansky zákonník“) a v súlade s právnym poriadkom Slovenskej republiky.

## Článok 1 Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľnosti – pozemku registra „C“ KN, parcelné č. 2895/1 v celkovej výmere 1947 m<sup>2</sup>, druh pozemku: záhrada, katastrálne územie Ružinov, LV č. 2101, v podiele: 1/1.
2. Prenajímateľ prenecháva a nájomca prijíma do nájmu za podmienok uvedených v tejto zmluve pozemok registra „C“, parcelné č. 2895/1, druh pozemku: záhrada, katastrálne územie Ružinov, LV č. 2101, v celosti vo výmere 1947 m<sup>2</sup>, ako je to zakreslené v kópii z katastrálnej mapy (ďalej len „predmet nájmu“ alebo „pozemok“). Kópia z katastrálnej mapy je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy ako príloha č. 1.
3. Účelom predmetu nájmu je užívanie predmetu nájmu na kultúrne, športové, voľnočasové aktivity, založenie a prevádzkovanie komunitnej záhrady.
4. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu využívať výlučne na dohodnutý účel. Pre prípad porušenia 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 sankčnej faktúry.
5. Nájomca vyhlasuje, že mu je známy faktický stav predmetu nájmu, ako aj právny stav predmetu nájmu podľa aktuálneho výpisu z listu vlastníctva. Nájomca vyhlasuje, že ku dňu podpísania tejto Zmluvy je predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a v takomto stave ho do nájmu preberá.

## Článok 2 Vznik, doba a ukončenie nájmu

1. Nájom sa dojednáva na dobu určitú od 01.8.2022 do 30.9.2025.
2. Nájomný vzťah môže byť ukončený len niektorým z nasledujúcich spôsobov:
  - a) výpoveďou prenajímateľa, a to i bez udania dôvodu,
  - b) písomným odstúpením od zmluvy v súlade s touto zmluvou a/alebo s príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka,
  - c) odstúpením od tejto zmluvy prenajímateľom v prípade:
    - ca) nezaplatenia dojednaného nájomného v lehote splatnosti uvedenej v čl. 3 tejto zmluvy,
    - cb) ak nájomca prenechá predmet nájmu do podnájmu alebo inej dispozície tretej osobe bez súhlasu prenajímateľa v súlade s článkom 4 ods. 3 tejto zmluvy,
    - cd) porušenia povinností uvedenej v čl. 4 ods. 30, to minimálne 5 krát, počas príslušného kalendárneho roka,
    - ce) porušenia povinností uvedených v čl. 4 ods. 34, a to zorganizovania menej ako 15 akcií počas príslušného kalendárneho roka.
3. V prípade odstúpenia od zmluvy sa zmluva zrušuje dňom doručenia oznámenia o odstúpení od zmluvy druhej

zmluvnej strane (ex nunc).

4. Pre prípad výpovede dojednali zmluvné strany trojmesačnú výpovednú lehotu. Výpovedná lehota začne plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
5. Nájomca je oprávnený uplatniť opciu na predĺženie nájmu o ďalší 1 rok len v prípade, že minimálne 3 mesiace pred uplynutím doby nájmu písomne požiada prenajímateľa o uplatnenie opcie a o uzatvorenie dodatku k nájomnej zmluve.

### Článok 3 Úhrada za nájom

1. Nájomné za predmet nájmu je stanovené podľa uznesenia Mestského zastupiteľstva hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 1325/2022 zo dňa 23.06.2022 vo výške 1,00 eur/rok (slovom jedno euro za rok).
2. Ročné nájomné vo výške 1,00 eur (slovom jedno euro) sa nájomca zaväzuje uhrádzať počnúc dňom nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy v pravidelných ročných splátkach, vždy do 15. januára príslušného kalendárneho roka na účet prenajímateľa s variabilným symbolom uvedeným v záhlaví zmluvy.
3. Ak nájom začne alebo skončí v priebehu kalendárneho roka, uhradí nájomca aj začatý rok nájomné v plnej výške. Nájomné za rok 2022 je splatné do 15 dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.
4. V prípade, že nájomca pri platbe neuvedie obdobie, za ktoré sa úhrada platí, alebo uvedie obdobie, ktoré už bolo uhradené, alebo ak z úhrady nebude zrejmé, za ktoré obdobie nájomca úhradu poukazuje, je obdobie, ktoré bude úhradou pokryté, oprávnený určiť prenajímateľ sám, prenajímateľ spravidla pokryje najstaršiu splatnú pohľadávku.
5. Nájomné a ostatné finančné plnenia sa považujú za uhradené dňom pripísania na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že ak nájomca nezaplatí nájomné riadne a včas, je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý aj začatý deň trvania omeškania. Povinnosť nájomcu platiť úroky z omeškania podľa § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka nie je týmto dotknutá.

### Článok 4 Práva a povinnosti nájomcu, sankcie

1. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu v súlade s ideovým zámerom, ktorý je súčasťou tejto zmluvy ako príloha č. 4 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 v zmysle

ideového zámeru, ktorý je prílohou č. 4 tejto zmluvy.

3. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu do podnájmu alebo inej dispozície tretej osobe na dobu viac ako 3 dni bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa, s výnimkou odovzdania predmetu nájmu dodávateľovi stavebných prác (za inú dispozíciu podľa tejto vety sa nepovažuje sprístupnenie predmetu nájmu dodávateľom prác, služieb, ktoré smerujú k užívaniu, údržbe predmetu nájmu a pod). 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 zmluvnú pokutu podľa predchádzajúcej vety zaväzuje zaplatiť na základe prenajímateľom zaslanej sankčnej faktúry.
4. Nájomca sa zaväzuje zachovať bezplatnú verejnú prístupnosť, zohľadniť kultúro-historickú hodnotu územia, dodržiavať princíp a koncept „zero waste“ a environmentálne dopady – zero waste opatrenia. Za porušenie ktoréhokolvek záväzku zmluvnej strany dohodlí zmluvnú pokutu vo výške 300,00 Eur, a to aj opakovane. Prenajímateľ je oprávnený požadovať úhradu zmluvnej pokuty za porušenie uvedenej povinnosti a nájomca sa v tomto prípade zaväzuje zaplatiť zmluvnú pokutu na základe prenajímateľom zaslanej faktúry.
5. Nájomca na predmete nájmu preberá povinnosti prenajímateľa ako vlastníka, ktoré vyplývajú zo všeobecne záväzných nariadení hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy a mestskej časti Bratislava – Ružinov v platnom znení, týkajúce sa najmä dodržiavania čistoty, poriadku, udržiavania mestskej zelene a pod. a z platných právnych predpisov týkajúcich sa najmä protipožiarinej ochrany, hygienických predpisov, ochrany majetku a pod.
6. Nájomca sa zaväzuje vykonávať činnosti na predmete nájmu v súlade so zákonom č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny a udržiavanie predmetu nájmu a jeho bezprostredného okolia v čistote a dodržiavanie zákona č. 79/2015 Z. z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov. Za porušenie ktoréhokolvek záväzku zmluvnej strany dohodlí zmluvnú pokutu vo výške 300,00 Eur. Prenajímateľ je oprávnený požadovať úhradu zmluvnej pokuty za porušenie uvedenej povinnosti a nájomca sa v tomto prípade zaväzuje zaplatiť zmluvnú pokutu na základe prenajímateľom zaslanej faktúry.
7. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať Zákon č. 137/2010 Z. z. o ovzduší v znení neskorších predpisov a Zákon č. 364/2004 Z. z. o vodách v znení neskorších predpisov a jeho všeobecne záväzných predpisov zákon č. 442/2022 Z. z. o verejných vodovodoch, verejných kanalizáciách a o zmene a o doplnení zákona č. 276/2001 Z. z. o regulácii v sieťových odvetviach. Za porušenie ktoréhokolvek záväzku zmluvnej strany dohodlí zmluvnú pokutu vo výške 300,00 Eur. Prenajímateľ je oprávnený požadovať úhradu zmluvnej pokuty za porušenie uvedenej povinnosti a nájomca sa v tomto prípade zaväzuje zaplatiť zmluvnú pokutu na základe prenajímateľom zaslanej faktúry.
8. Nájomca je povinný dodržiavať Všeobecne záväzné nariadenie č. 6/2020 o nakladaní s komunálnymi a drobnými stavebnými odpadmi na území hlavného mesta SR Bratislavy v znení Všeobecne záväzného nariadenia č. 11/2021. Za porušenie tejto povinnosti je nájomca povinný zaplatiť sankcie v zmysle vyššie uvedeného všeobecne záväzného nariadenia.
9. Nájomca sa zaväzuje umožniť prenajímateľovi alebo nim povereným tretím osobám kontrolu využívania prenajatých pozemkov a umožniť prenajímateľovi vstup na tieto pozemky, najmä za účelom kontroly dodržiavania nájmovej zmluvy a platných právnych predpisov súvisiacich s nájmom. Za nesplnenie tejto

podmienky si zmluvné strany dohodli zmluvnú pokutu vo výške 1.000,00 Eur. Prenajímateľ je oprávnený požadovať úhradu zmluvnej pokuty za porušenie uvedenej povinnosti a nájomca sa v tomto prípade zaväzuje zaplatiť zmluvnú pokutu na základe prenajímateľom zaslanej faktúry.

10. Zodpovednosť za škody na predmete nájmu sa riadi ustanoveniami VI. časti, prvej a druhej hlavy Občianskeho zákonníka.
11. Nájomca je povinný najneskôr ku dňu skončenia nájmu uviesť predmet nájmu do pôvodného stavu, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak. V prípade, že nepríde k dohode a ani splneniu povinnosti zo strany nájomcu, je prenajímateľ oprávnený uviesť predmet nájmu do pôvodného stavu na náklady a riziko nájomcu. 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, v ktorom sa má predmet nájmu uviesť do pôvodného stavu. Nájomca sa súčasne zmluvnú pokutu podľa predchádzajúcej vety zaväzuje zaplatiť. Uhradením zmluvnej pokuty sa nájomca nezbavuje povinnosti uhradiť prenajímateľovi škodu spôsobenú nemožnosťou užívať predmetu nájmu a povinnosti zaplatiť prenajímateľovi náhradu za užívania predmetu nájmu vo výške nájomného. Zmluvná pokuta sa v týchto prípadoch do náhrady škody nezapočítava.
12. Nájomca sa zaväzuje bez zbytočného odkladu oznamovať každú zmenu (zmenu sídla nájomcu a pod.) ako aj všetky 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 zmluvnú pokutu podľa predchádzajúcej vety zaväzuje zaplatiť na základe prenajímateľom zaslanej sankčnej faktúry.
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 adresa uvedená v záhlaví tejto zmluvy.
15. 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 nájomcovi za doručení dňom jej vrátenia prenajímateľovi, a to aj v prípade, že sa nájomca o tom nedozvie.
16. Nájomca sa zaväzuje, že nebude realizovať práce s voľným ohňom (ani ho zakladať). Za porušenie tohto záväzku zmluvné strany dohodli zmluvnú pokutu vo výške 300,00 Eur, a to aj opakovane. Prenajímateľ je oprávnený požadovať úhradu zmluvnej pokuty za porušenie uvedenej povinnosti a nájomca sa v tomto prípade zaväzuje zaplatiť zmluvnú pokutu na základe prenajímateľom zaslanej faktúry.
17. Prenajímateľ umožní bezodplatný vstup/prístup návštevníkom na predmet nájmu cez pozemok registra „C“ parc. č. 2892/1, ktorý má prenajímateľ vo vlastníctve.
18. Nájomca sa zaväzuje, že nebude realizovať akékoľvek zásahy do nehnuteľností (budovy, skleníky) nachádzajúcich sa na pozemku registra „C“ KN parc. č. 2892/1. Za porušenie tohto záväzku zmluvné strany

dohodli zmluvnú pokutu vo výške 300,00 Eur, a to aj opakovane. Prenajímateľ je oprávnený požadovať úhradu zmluvnej pokuty za porušenie uvedenej povinnosti a nájomca sa v tomto prípade zaväzuje zaplatiť zmluvnú pokutu na základe prenájomateľom zaslanej faktúry.

19. Nájomca sa zaväzuje, že nebude vstupovať do nehnuteľností – budov, skleníkov na pozemku registra „C“ KN parc. č. 2892/1, ako aj zabezpečiť, že do nehnuteľností nebudú vstupovať ani návštevníci. Zároveň zodpovedá za akékoľvek poškodenie týchto nehnuteľností. Za porušenie tohto záväzku zmluvné strany dohodli zmluvnú pokutu vo výške 1000,00 Eur, a to aj opakovane. Prenajímateľ je oprávnený požadovať úhradu zmluvnej pokuty za porušenie uvedenej povinnosti a nájomca sa v tomto prípade zaväzuje zaplatiť zmluvnú pokutu na základe prenájomateľom zaslanej faktúry.
20. Nájomca sa zaväzuje, že na predmete nájmu a pozemku registra „C“ KN parc. č. 2892/1 nebude umiestňovať pyrotechniku. V prípade umiestnenia mobiliáru je prenájomateľ povinný požiadať o súhlas prenájomateľa. Za porušenie záväzku uvedeného v prvej vete a povinnosti v druhej vete zmluvné strany dohodli zmluvnú pokutu vo výške 500,00 Eur, a to aj opakovane. Prenajímateľ je oprávnený požadovať úhradu zmluvnej pokuty za porušenie uvedenej povinnosti a nájomca sa v tomto prípade zaväzuje zaplatiť zmluvnú pokutu na základe prenájomateľom zaslanej faktúry.
21. Nájomca je povinný chrániť existujúce dreviny na predmete nájmu pred poškodením. Za porušenie tejto povinnosti zmluvné strany dohodli zmluvnú pokutu vo výške 300,00 Eur, a to aj opakovane. Prenajímateľ je oprávnený požadovať úhradu zmluvnej pokuty za porušenie uvedenej povinnosti a nájomca sa v tomto prípade zaväzuje zaplatiť zmluvnú pokutu na základe prenájomateľom zaslanej faktúry.
22. Nájomca sa zaväzuje realizovať aktivity rešpektujúce prevažne rezidenčný charakter lokality. Za porušenie tejto povinnosti zmluvné strany dohodli zmluvnú pokutu vo výške 100,00 Eur, a to aj opakovane. Prenajímateľ je oprávnený požadovať úhradu zmluvnej pokuty za porušenie uvedenej povinnosti a nájomca sa v tomto prípade zaväzuje zaplatiť zmluvnú pokutu na základe prenájomateľom zaslanej faktúry.
23. V prípade potreby realizácie vodovodnej prípojky alebo elektrickej prípojky na predmete nájmu je nájomca povinný požiadať o súhlas prenájomateľa, pričom všetky náklady spojené s realizáciou uhradí nájomca. Za porušenie tejto povinnosti zmluvné strany dohodli zmluvnú pokutu vo výške 300,00 Eur. Prenajímateľ je oprávnený požadovať úhradu zmluvnej pokuty za porušenie uvedenej povinnosti a nájomca sa v tomto prípade zaväzuje zaplatiť zmluvnú pokutu na základe prenájomateľom zaslanej faktúry.
24. V prípade realizovania vodovodnej alebo elektrickej prípojky sa zmluvné strany dohodli, že nájomca bude uhrádzať všetky náklady na správu, prevádzku a prípadné stráženie predmetu nájmu, ako aj náklady za skutočnú spotrebu elektrickej energie a vody odmeranú podružnými meračmi elektrickej energie (na odber elektrickej energie), vody (vodné, stočné), ktoré namontuje nájomca na svoje náklady.
25. Nájomca sa zaväzuje, že vybudovanú prípojku resp. prípojky (vodovodná, elektrická) po skončení nájmu bezodplatne odovzdá do vlastníctva prenájomateľovi.
26. Nájomca je povinný zabezpečiť starostlivosť o zeleň na parcelách v rámci predmetu nájmu v súlade so zákonom č. 543/2022 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v zmysle VZN č. 5/2018 o starostlivosti o verejnú zeleň a ochrane drevín, ktoré sú súčasťou verejnej zelene Arboristického štandardu 1 – Rez drevín voľne dostupného

na: <http://www.slpk.sk/elido/2015/di/9788055213644/9788055213644.pdf> Za porušenie tejto povinnosti zmluvné strany dohodli zmluvnú pokutu vo výške 300,00 Eur, a to aj opakovane. Prenajímateľ je oprávnený požadovať úhradu zmluvnej pokuty za porušenie uvedenej povinnosti a nájomca sa v tomto prípade zaväzuje zaplatiť zmluvnú pokutu na základe prenajímateľom zaslanej faktúry.

27. V rámci realizácie stavebných úprav v okolí drevín je nájomca povinný postupovať v zmysle STN 83 7010 (Ochrana príroda, ošetrovanie udržiavanie a ochrana stromovej vegetácie) a v zmysle Arboristického štandardu 2 – Ochrana drevín pri stavebnej činnosti voľne dostupného na webovom sídle: <http://www.slpk.sk/elido/2018/di/9788055218960/9788055218960.pdf> Za porušenie tejto povinnosti zmluvné strany dohodli zmluvnú pokutu vo výške 300,00 Eur. Prenajímateľ je oprávnený požadovať úhradu zmluvnej pokuty za porušenie uvedenej povinnosti a nájomca sa v tomto prípade zaväzuje zaplatiť zmluvnú pokutu na základe prenajímateľom zaslanej faktúry.

28. Nájomca je povinný zrealizovať na predmete nájmu projekt v zmysle predloženého zámeru, ktorý je prílohou tejto zmluvy. Za porušenie tejto povinnosti zmluvné strany dohodli zmluvnú pokutu vo výške 300,00 Eur. Prenajímateľ je oprávnený požadovať úhradu zmluvnej pokuty za porušenie uvedenej povinnosti a nájomca sa v tomto prípade zaväzuje zaplatiť zmluvnú pokutu na základe prenajímateľom zaslanej faktúry.

29. Nájomca sa zaväzuje udržiavať predmet nájmu v čistote a v poriadku, zároveň je povinný výsadbu zelene či potrebné zásahy do existujúcej zelene bude konzultovať s oddelením tvorby mestskej zelene magistrátu. Za porušenie ktorejkoľvek povinnosti uvedenej v predchádzajúcej vete zmluvné strany dohodli zmluvnú pokutu vo výške 300,00 Eur, a to aj opakovane. Prenajímateľ je oprávnený požadovať úhradu zmluvnej pokuty za porušenie uvedenej povinnosti a nájomca sa v tomto prípade zaväzuje zaplatiť zmluvnú pokutu na základe prenajímateľom zaslanej faktúry.

30. Nájomca je povinný zabezpečiť prístup na predmet nájmu širšej verejnosti 7 dní v týždni v časoch:

- a) apríl – október v čase od 8.00 hod. do 20.00 hod.
- b) október – marec v čase od 10.00 hod do 16.00 hod.

31. Nájom začne v priebehu roka 2022, preto sa nájomca zaväzuje, že dňom začatia nájmu zrealizuje terénne úpravy predmetu nájmu (záhrady), a to tak, aby v tom istom roku v mesiacoch september a október roku 2022 sprístupnil predmet nájmu širšej verejnosti v súlade s ods. 30 bodu a) tohto článku a v mesiacoch november a december roku 2022 sprístupnil predmet nájmu širšej verejnosti v súlade s ods. 30 bodu b) tohto článku. Za porušenie ktorejkoľvek povinnosti uvedenej v predchádzajúcej vete zmluvné strany dohodli zmluvnú pokutu vo výške 300,00 Eur, a to aj opakovane. Prenajímateľ je oprávnený požadovať úhradu zmluvnej pokuty za porušenie uvedenej povinnosti a nájomca sa v tomto prípade zaväzuje zaplatiť zmluvnú pokutu na základe prenajímateľom zaslanej faktúry.

32. Nájomca sa zaväzuje ešte v roku 2022 zorganizovať aspoň jednu z aktivít:

- jarmok alebo trh – adventný alebo vianočný trh,
- zdobenie a vystavovanie adventných vencov,
- zdobenie vianočného stromčeka.

Za porušenie tohto záväzku zmluvné strany dohodli zmluvnú pokutu vo výške 300,00 Eur. Prenajímateľ je oprávnený požadovať úhradu zmluvnej pokuty za porušenie uvedenej povinnosti a nájomca sa v tomto prípade zaväzuje zaplatiť zmluvnú pokutu na základe prenajímateľom zaslanej faktúry.

33. Nájomca je povinný každoročne zazimovávať stromy a kríky. Za porušenie uvedenej povinnosti zmluvné strany dohodli zmluvnú pokutu vo výške 300,00 Eur, a to aj opakovane. Prenajímateľ je oprávnený požadovať úhradu zmluvnej pokuty za porušenie uvedenej povinnosti a nájomca sa v tomto prípade zaväzuje zaplatiť zmluvnú pokutu na základe prenájomateľom zaslanej faktúry.
34. Počas doby nájmu v zmysle výherného ideového zámeru, ktorý je prílohou tejto zmluvy ako č. 4 je nájomca počnúc dňom 01.01.2023 povinný uskutočniť:
- a) od 15.12. do 15.03. minimálne 3 akcie:
- Nový rok v záhrade
  - Novoročný punč v záhrade
  - Slávenie fašiangu
- b) od 16.03. do 15.06. minimálne 6 akcií:
- Veľkonočná slávnosť
  - Deň zeme spojený s osvetou environmentálnych tém
  - Stavanie mája
  - Kulinárske dni
  - Komorné koncertné vystúpenia, workschopy
  - Galéria pod holým nebom
  - Piknik v záhrade
  - Športový deň
- c) od 16.06. do 15.09. minimálne 6 akcií:
- Pravidelné stretnutie a spoločné práce v komunitnej záhrade a sade
  - Jarmoky a trhy – Prievozská jarmok, Susedský jarmok
  - Kulinárske dni
  - Pikniky v záhrade
  - Komorné koncertné vystúpenia
  - Galéria pod holým nebom
  - Workshopy pre mládež a dospelých, dielničky pre deti a rodičov
  - Predstavenie divadla Selaví
  - Pravidelné cvičenia v záhrade
  - Tiché kino a pod.
- d) od 16.09. do 15.12. minimálne 6 akcií:
- Pred zimná kosba
  - Pikniky
  - Jarmoky a trhy – Prievozský jarmok, Susedský jarmok
  - Kulinárske dni, škola varenia
  - Komorné koncertné vystúpenia
  - Galéria pod holým nebom
  - Workshopy pre mládež a dospelých
  - Dielničky pre deti a rodičov – kreatívne tvorenie
  - Tiché kino po zotmení
  - Jesenná čistiareň, čítanie poézie v záhrade
  - Pravidelné cvičenie v záhrade
  - Spoločné hry v záhrade



35. Nájomca sa zaväzuje zaslať písomný zoznam prenajímateľovi (oddeleniu majetkových vzťahov a projektovej kancelárie primátora) každoročne, a to najneskôr do 31.12. daného kalendárneho roka, zorganizovaných/zrealizovaných akcií/poďujatí v príslušnom kalendárnom roku. Za porušenie tohto záväzku zmluvné strany dohodli zmluvnú pokutu vo výške 300,00 Eur, a to aj opakovane. Prenajímateľ je oprávnený požadovať úhradu zmluvnej pokuty za porušenie uvedenej povinnosti a nájomca sa v tomto prípade zaväzuje zaplatiť zmluvnú pokutu na základe prenajímateľom zaslanej faktúry.

## Článok 5 Vyhlásenia a záruky

1. Nájomca podpísaním tejto zmluvy vyhlasuje a zaručuje prenajímateľovi, ktorý uzatvára túto zmluvu spoliehajúc sa na tieto vyhlásenia a záruky, že:
  - a) nájomca je právny subjektom platne existujúcim podľa zákonov Slovenskej republiky, podpisujúci je osoba oprávnená konať v mene nájomcu,
  - b) nájomca nie je v úpadku, nebol nim alebo jeho štatutárnym orgánom alebo treťou osobou podaný návrh na vyhlásenie konkurzu na jeho majetok a ani mu úpadok nehrozí,
  - c) nájomca nebol ako právnická osoba zrušený, či už likvidáciou alebo bez likvidácie a ani neprijal žiadne rozhodnutie za týmto účelom,
  - d) proti nájomcovi nie je vedené žiadne exekučné a 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 zmariť alebo sťažiť plnenie záväzkov nájomcu vyplývajúcich z tejto zmluvy.
2. V prípade, že sa akékoľvek vyhlásenie alebo záruka podľa odseku 1 tohto článku ukáže ako nepravdivá alebo zavádzajúca, 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 6 Záverečné a spoločné 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. 1325/2022 zo dňa 23.6.2022, ktorého odpis je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy ako jej príloha č. 3.
2. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oprávnenými zástupcami zmluvných strán a účinnosť dňom 01.08.2022, ktorá bude zverejnená na webovom sídle prenajímateľa a v Centrálnom registri zmlúv v zmysle § 47a ods. 1 zák. č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov v spojení s § 5a zák. č. 211/2000 Z. z. zákona o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov.
3. Zmluvu je možné meniť a dopĺňať po dohode zmluvných strán, a to len vo forme písomných a riadne očíslovaných dodatkov.

4. Neoddeliteľnou súčasťou Zmluvy sú:  
Príloha č. 1 – Kópia z katastrálnej mapy a ortofotomapa  
Príloha č. 2 – LV č. 2101  
Príloha č. 3 – Uznesenie Mestské zastupiteľstvo hlavného mesta SR Bratislavy č. 1325/2022 zo dňa 23.06.2022  
Príloha č.4 – Ideový zámer
5. Pre prípad, že niektoré z ustanovení tejto Zmluvy je alebo sa v budúcnosti stane z akéhokoľvek dôvodu neplatným alebo neúčinným, v takomto prípade platnosť ostatných ustanovení Zmluvy nie je dotknutá. 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 tejto Zmluvy.
6. Zmluvné strany sa dohodli že ich právne vzťahy, ktoré vzniknú na základe tejto Zmluvy a v súvislosti s jej realizáciou, sa budú riadiť 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.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky spory, ktoré vzniknú z tejto Zmluvy, vrátane sporov o jej platnosť, výklad alebo zrušenie, vrátane sporov týkajúcich sa výkladu a/alebo platnosti ustanovení tejto Zmluvy, budú riešiť predovšetkým dohodou. Ak vzájomná dohoda nebude možná, o spore rozhodne príslušný súd SR .
8. Táto Zmluva je vyhotovená v siedmich (7) rovnopisoch s platnosťou originálu, pričom päť (5) rovnopisov dostane prenajímateľ a dva (2) rovnopisy dostane nájomca.
9. Zmluvné strany si Zmluvu prečítali, všetky jej 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: 29. 7. 2022

Prenajímateľ  
Hlavné mesto SR Bratislava

.....  
Ing. arch. Matúš Vallo  
primátor

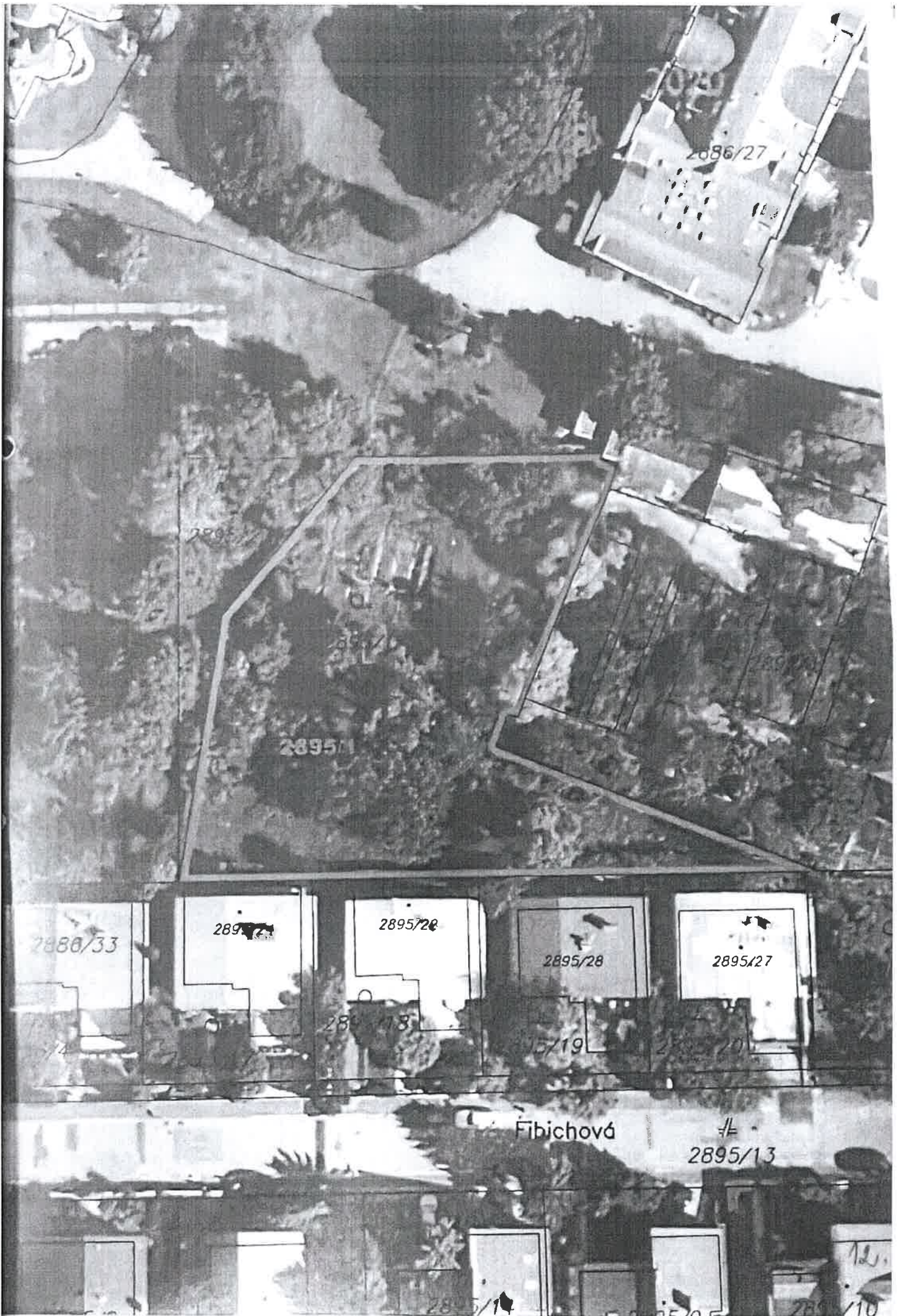
V Bratislave, dňa: 28. 07. 2022

Nájomca :  
CULTUS Ružinov. a.s.

Ing. František Fabián,  
predseda predstavenstva

.....  
Silvia Pilková, Petra Kurhajcova  
člen predstavenstva





2886/27

2895/1

2895/1

2886/33

2895/27

2895/28

2895/28

2895/29

Fibichová

2895/13

2895/14

2895/15

2895/10

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 102 Bratislava II  
 Obec : 529320 Bratislava-Ružinov  
 Katastrálne územie : 805556 Ružinov

Dátum vyhotovenia : 25.7.2022  
 Čas vyhotovenia : 14:40:57  
 Údaje platné k : 22.7.2022 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 2101  
 ČIASTOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
2895/1	1947	Záhrada	4		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

ostatné PARCELY registra „C“ nevyžiadané.

Legenda

Spôsob využívania pozemku

- 4 Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Práporové	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov	Spoluovlastnícky

číslo	Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	podiel
1	Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR, IČO: 603481 Titul nadobudnutia Zmena názvu - Vz 100/92 Žiadosť o zápis - Vz 389/92 Rozhodnutie Okresného úradu Bratislava II, katastrálny odbor č.II.-2034/97 zo dňa 26.4.1997 - Vz 2342/00 Žiadosť o zápis č.OSMM/1636/97/Sc zo dňa 24.4.1997 (GP č.08-220/91-7/97/Gp) - Vz 2343/00 Iné údaje GP č.45-90-3/93 - Vz 538/95 Protokol k evidencnej zmene, R-446/2019 Poznámky Bez zápisu.	1/1

#### Správca

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
Neevidovaní		

#### Nájomca

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
Neevidovaní		

#### Iná oprávnená osoba

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
Neevidovaní		

### ČASŤ C: ŤARCHY

Bez ťarch.

**Výpis je nepoužiteľný na právne úkony**



Sekcia správy nehnuteľností

Váš list

Naše poradové číslo  
MAGS OČM/2022

Vybavuje / Linka  
Edita Šušolová

V Bratislave  
06. 07. 2022

VEC:

Odpis uznesenia Mestského zastupiteľstva hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 1325/2022 zo dňa 23. 06. 2022, prijatého k bodu Návrh na schválenie prípadu hodného osobitného zreteľa týkajúceho sa nájmu pozemku v Bratislave, k. ú. Ružinov, parc. č. 2895/1, spoločnosti CULTUS Ružinov, a.s., so sídlom v Bratislave (ako víťazovi súťaže o ideový zámer Csákyho záhradníctvo – Záhrada Parková)

## Uznesenie č. 1325/2022

zo dňa 23. 06. 2022

Mestské zastupiteľstvo po prerokovaní materiálu

### schvaľuje

ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 9 písm. c) zákona Slovenskej národnej rady č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov nájmu pozemku, k. ú. Ružinov, registra „C“ KN parc. č. 2895/1 – záhrada vo výmere 1 947 m<sup>2</sup>, zapísaného na LV č. 2101, spoločnosti CULTUS Ružinov, a.s., so sídlom Ružinovská 28, 820 09 Bratislava, IČO 35874686, na kultúrne, športové, voľnočasové aktivity, založenie a prevádzkovanie komunitnej záhrady ako víťazovi súťaže „Ideový zámer a prenájom verejného priestranstva Csákyho záhradníctvo – Záhrada Parková“, na dobu určitú od 01. 08. 2022 do 30. 09. 2025 s opciou na 1 rok, za nájomné 1,00 eur/rok za celý predmet nájmu,

s podmienkami:

1. Nájomná zmluva bude nájomcom podpísaná do 60 dní od schválenia uznesenia v Mestskom zastupiteľstve hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy. V prípade, že nájomná zmluva nebude nájomcom podpísaná v uvedenej lehote, toto uznesenie stratí platnosť.
2. Nájomca je oprávnený uplatniť opciu, t. z. predĺženie nájmu o ďalší 1 rok len v prípade, že minimálne
- 3 mesiace pred uplynutím doby nájmu písomne požiada prenajímateľa o uplatnenie opcie a uzatvorenie dodatku k nájomnej zmluve.

Návrh na schválenie nájmu pozemku registra „C“ KN, k. ú. Ružinov, parc. č. 2895/1, ako prípad-  
hodný osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 9 písm. c) zákona Slovenskej národnej rady  
č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov predkladáme na schválenie  
z dôvodu, že v dňoch 08. 04. 2022 až 11. 05. 2022 sa uskutočnila súťaž formou verejného  
obstarávania „Ideový zámer a prenájom verejného priestranstva Csákyho záhradníctvo -  
Záhrada Parková“, ktorej víťazom sa stala spoločnosť CULTUS Ružinov, a.s., a preto je  
potrebné upraviť vzťah k predmetnému pozemku, ktorý je dotknutý danou súťažou.

Za správnosť odpisu uznesenia:



Mgr. Tomáš Malec, PhD.  
vedúci oddelenia