

## Zmluva o nájme pozemkov a stavieb

č. MAGTS2300147

uzatvorená podľa § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a v súlade so zákonom č. 446/2001 Z.z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov  
(ďalej len „zmluva“)

---

uzatvorená medzi zmluvnými stranami

Bratislavský samosprávny kraj  
sídlo Sabinovská 16, 820 05 Bratislava  
konajúci Mgr. Juraj Droba, MBA, MA, predseda  
IČO 36063606  
DIČ 2021608369  
bank. spoj.  
nie je platcom DPH  
(ďalej ako „**prenajímateľ**“ alebo „**BSK**“)

a

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava  
so sídlom: Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava  
oprávnený konateľ: Mgr. Lenka Antalová Plavuchová, námestníčka primátora v zmysle  
Podpisového poriadku platného ku dňu podpisu tejto  
zmluvy  
IČO: 00 603 481  
DIČ: 2020372596  
Bankové spojenie:  
Číslo účtu:

(ďalej ako „**nájomca**“)

účastníci zmluvy ďalej aj ako „zmluvné strany“  
uzatvárajú túto zmluvu:

### Článok I. Úvodné ustanovenia

- BSK je výlučným vlastníkom pozemkov a stavieb v k.ú. Nivy, okres Bratislava II, obec Bratislava-Ružinov, a to:
  - pozemok parc. reg. „C“, s parc. č. 9920/1 o výmere 6970 m<sup>2</sup>, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, evidovanom na LV č. 3280, vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor (ďalej samostatnej aj ako „**pozemok BSK**“), a
  - stavby, a to účelovej komunikácie postavenej na pozemku bližšie špecifikovanom pod písm. a) tohto článku zmluvy.
- Nájomca je vlastníkom existujúcej budovy so súpisným č. 932 na ulici Velehradská 35, v k.ú. Nivy, okres Bratislava II, obec Bratislava-Ružinov, ležiacej na pozemku parc. reg. „C“, s parc. č. 9920/4 o výmere 167 m<sup>2</sup>, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, evidovanom na LV č. 1 a taktiež vlastníkom príľahlého pozemku parc. reg. „C“, s parc. č. 9920/5 o výmere 645 m<sup>2</sup>, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, evidovanom na LV č. 1, oba pozemky vedené Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor.

3. Nájomca je stavebníkom stavby „Rekonštrukcia budovy na Velehradskej ulici 35, 82108 Bratislava“, ktorej súčasťou sú stavebné objekty:
  - a) SO 00 Príprava územia
  - b) SO 01 Hlavný objekt
  - c) SO 02 Komunikácie a spevnené plochy
  - d) SO 03 Sadové úpravy
  - e) SO 04 Oplotenie
  - f) SO 05 Vodovodná prípojka
  - g) SO 06 Kanalizačná prípojka
  - h) SO 08 Prípojka NN(ďalej len „stavba“).
4. O nájom predmetu nájmu uvedeného v ods. 1. tohto článku požiadal nájomca z dôvodu preukázania iného práva na účely stavebného konania.
5. Zastupiteľstvo BSK na svojom zasadnutí dňa 27.01.2023 uznesením č. 12/2023 schválilo ako prípad hodný osobitného zreteľa, v zmysle ustanovenia § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 446/2001 Z.z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov.
6. Táto zmluva sa uzatvára v súlade s uznesením Zastupiteľstva BSK č. 12/2023 zo dňa 27.01.2023; výpis z uznesenia tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy ako jej neoddeliteľná súčasť.

## Článok II. Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi za podmienok podľa tejto zmluvy predmet nájmu, a to:
  - a) pozemok parc. reg. „C“, s parc. č. 9920/1 o výmere 6970 m<sup>2</sup>, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, evidovanom na LV č. 3280, vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor, **v rozsahu 423,3 m<sup>2</sup> bližšie definovaný v grafickej prílohe č. 2 a**
  - b) stavby, a to účelovej komunikácie postavenej na pozemku bližšie špecifikovanom pod písm. a) tohto článku zmluvy, **v rozsahu 423,3 m<sup>2</sup> bližšie definovaný v grafickej prílohe č. 2.**
2. Pozemok a stavba bližšie špecifikovaná v písm. a) a b) ods. 1 tohto článku zmluvy ďalej spolu aj ako „**predmet nájmu**“.

## Článok III. Účel nájmu

1. Účelom tejto zmluvy je prenajať nájomcovi predmet nájmu za účelom vybudovania stavby, a to na náklady a zodpovednosť nájomcu, v rozsahu uloženia inžinierskych sietí, vybudovania parkovacích státí a revitalizácie účelovej komunikácie.
2. Prenajímateľ prehlasuje, že súhlasí s realizáciou stavby a vykonávaním stavebných prác na predmete nájmu.
3. Stavba môže byť vykonaná len v súlade s ustanoveniami stavebného zákona a predpisov vydaných na jeho vykonanie, na základe právoplatných povolení a/alebo súhlasných stanovísk príslušných orgánov verejnej správy a v súlade s týmito právoplatnými povoleniami a/alebo stanoviskami.
4. Touto zmluvou je nájomca oprávnený preukázať iné právo k pozemkom a stavbám podľa § 139 ods. 1 písm. a) v spojení s § 58 ods. 2 a 3 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov zákona (ďalej len „stavebný zákon“).

Článok IV.  
Doba nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú, odo dňa účinnosti nájomnej zmluvy do dňa právoplatného kolaudačného rozhodnutia na stavbu.

Článok V.  
Cena nájmu a spôsob úhrady nájmu

1. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na nájomnom za predmet nájmu vo výške **1,- €/m<sup>2</sup>/rok** (slovom jedno euro za meter štvorcový na rok).
2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude platiť nájomné raz ročne vždy do 28. februára a to spätne za predchádzajúci kalendárny rok, v ktorom predmet nájmu užíval.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný uhradiť alikvótnu časť nájmu v prvom roku nájmu za počet dní odo dňa začatia doby nájmu podľa čl. IV ods. 1 do ukončenia kalendárneho roka v ktorom začal nájom, vynásobený o sumu 0,0027 EUR (= 1 EUR / 365dni) a vynásobený 423,3 m<sup>2</sup> predmetu nájmu.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že výpočet alikvótnej časti podľa ods. 3 použijú aj pri výpočte pomernej časti nájmu za kalendárne dni v mesiaci, v ktorom dôjde k ukončeniu nájmu podľa tejto zmluvy.
5. Nájomné sa považuje za uhradené pripísaním príslušnej čiastky na účet prenajímateľa.
6. Nájomca nájomné uhradí na č. účtu prenajímateľa uvedené v záhlaví tejto zmluvy v časti bankové spojenie a s uvedením variabilného symbolu 00 603 481

Článok VI.  
Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ:
  - a) najneskôr v deň účinnosti zmluvy odovzdá protokolárne nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na jeho užívanie podľa účelu tejto zmluvy.
2. Nájomca:
  - a) je povinný, a podpisom tejto zmluvy sa zaväzuje, užívať predmet nájmu v súlade s dohodnutým účelom nájmu podľa tejto zmluvy, v súlade s touto zmluvou a príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a platnými právnymi predpismi, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu,
  - b) nie je oprávnený zmeniť dohodnutý účel užívania a rozsah predmetu nájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa,
  - c) nie je oprávnený bez písomného súhlasu prenajímateľa dať predmet nájmu a/alebo jeho časť do nájmu, podnájmu alebo výpožičky inej fyzickej alebo právnickej osobe; ak nájomca prenechá bez písomného súhlasu prenajímateľa predmet nájmu a/alebo jeho časť do nájmu, podnájmu alebo výpožičky, je taká zmluva neplatná,
  - d) nie je oprávnený na predmet nájmu zriadiť záložné právo alebo tento majetok inak zaťažiť a ani postúpiť právo nájmu na tretiu osobu,
  - e) umožní prenajímateľovi a správcovi cesty vstup na predmet nájmu za účelom vykonania kontrol dodržiavania jednotlivých ustanovení tejto zmluvy, ako aj v prípade mimoriadnych udalostí (živelná pohroma a pod.),
  - f) je povinný oznámiť prenajímateľovi každú zmenu svojej právnej subjektivity, ako aj iné skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť nájomný vzťah a účel nájmu,
  - g) nie je oprávnený vykonať stavbu nad rámec projektu stavby bez písomného súhlasu prenajímateľa a príslušného stavebného úradu,
  - h) je povinný zabezpečiť stavenisko v súlade s § 43i stavebného zákona,

- i) sa zaväzuje pred začatím užívania predmetu nájmu, ako aj počas užívania predmetu nájmu vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku škody na majetku, zdraví, živote počas realizácie stavby a užívania predmetu nájmu,
- j) zodpovedá za dodržiavanie bezpečnosti pri práci na stavenisku v súlade so zákonom č. 124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a za dodržiavanie ostatných platných právnych predpisov a noriem súvisiacich s realizáciou stavby vrátane požiarnej ochrany, požiarnej prevencie, ochrany prírody, stavebného zákona apod.,
- k) znáša na vlastné náklady vzniknuté neprimeraným užívaním predmetu nájmu nájomcom alebo osobami, ktoré sa s jeho súhlasom zdržujú na predmete nájmu,
- l) je povinný postupovať pri realizácii stavby tak, aby k obmedzeniu prevádzky na ceste došlo len v nevyhnutnom čase a nevyhnutnom rozsahu.

#### Článok VII. Osobitné ustanovenia

1. Nájomcovi je stav predmetu nájmu známy a prehlasuje, že je spôsobilý na účel tejto zmluvy.
2. Prenajímateľ udeľuje nájomcovi súhlas k udeleniu vstupu na predmet nájmu tretím osobám vykonávajúcim stavbu a/alebo práce s ňou súvisiace.
3. Prenajímateľ nezodpovedá za majetok nájomcu a/alebo tretích osôb umiestnený na predmete nájmu.
4. Nájomca je povinný vybudovať stavbu v súlade s projektom stavby schválenom v stavebnom konaní a pri vjazde na účelovú komunikáciu zabezpečí osadenie vstupnej rampy.

#### Článok VIII.

Prevzatie a odovzdanie predmetu nájmu a stavby a osobitné dojednania po vybudovaní stavieb nájomcom

1. Po skončení nájmu nájomca písomným protokolom o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu odovzdá prenajímateľovi predmet nájmu spolu s technickým zhodnotením účelovej komunikácie vrátane dopravného značenia, vstupnej rampy a bez parkovacích miest a chodníkov bezodplatne do vlastníctva prenajímateľa.
2. Nájomca prostredníctvom Oddelenia pozemných stavieb a verejných priestorov, Sekcia výstavby najneskôr do 180 dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia na stavbu písomným protokolom o odovzdaní a prevzatí odovzdá stavbu a investície spolu s technickým zhodnotením účelovej komunikácie podľa ods. 1 tohto článku zmluvy bezodplatne do vlastníctva BSK. Prílohou písomného protokolu bude Zápis o odovzdaní a prevzatí účelovej komunikácie s projektom skutočného vyhotovenia stavby, a preukázanie hodnoty stavby, a to jedným z uvedených spôsobov: faktúrou za vyhotovené práce, resp. Zmluvou o dielo alebo znaleckým posudkom s uvedením všeobecnej hodnoty odovzdávanej stavby.
3. Pre prípad porušenia ustanovenia ods. 1. tohto článku dohodli zmluvné strany, že prenajímateľ je oprávnený predmet nájmu vypratať na náklady a zodpovednosť nájomcu. V takom prípade nenesie prenajímateľ žiadnu zodpovednosť za prípadnú škodu na predmete nájmu a vypratávaných veciach. Prenajímateľ je povinný termín vypratania pozemku oznámiť nájomcovi aspoň tri (3) dni pred plánovaným termínom vypratania.

Článok IX.  
Zmluvná pokuta a úroky z omeškania

1. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade omeškania nájomcu s úhradou nájomného podľa Článku V. tejto zmluvy je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania až do zaplatenia.
2. Pri porušení ustanovenia Článku III. ods. 3. tejto zmluvy je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 3.000,- €.
3. Pre prípad neodovzdania predmetu nájmu spôsobom podľa Článku VIII. tejto zmluvy dohodli zmluvné strany pokutu vo výške 300,- € za každý aj začatý mesiac.
4. Zaplatením zmluvnej pokuty nezaniká nájomcova povinnosť plnenia podľa tejto zmluvy, ktoré je zabezpečené zmluvnou pokutou.
5. Zaplatením zmluvnej pokuty nie je dotknutý nárok prenajímateľa na náhradu škody, ktorej sa môže prenajímateľ domáhať bez ohľadu na výšku zaplatenej zmluvnej pokuty.
6. Zaplatením zmluvnej pokuty nezaniká nájomcova povinnosť platiť úrok z omeškania.
7. Výška úrokov z omeškania je, podľa nariadenia Vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov, o päť percentuálnych bodov vyššia ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky platná k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu.
8. Zmluvná pokuta a úroky z omeškania sa považujú za uhradené pripísaním príslušnej čiastky na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy v časti bankové spojenie.

Článok X.  
Skončenie nájmu

1. Nájom sa končí uplynutím doby uvedenej v Článku IV. tejto zmluvy.
2. Zmluvné strany môžu skončiť nájomný vzťah pred uplynutím dohodnutej doby nájmu dohodou.
3. Prenajímateľ môže odstúpiť od zmluvy, ak:
  - a) nájomca je v omeškaní so zaplatením nájomného o viac ako 30 dní po uplynutí lehoty splatnosti,
  - b) stavebný úrad stavebné konanie vo veci povolenia stavby zastaví,
  - c) nájomca užíva predmet nájmu alebo trpí užívanie predmetu nájmu takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo že mu hrozí značná škoda,
  - d) nájomca nesprístupní predmet nájmu podľa Článku VI. bodu 2. písm. e) tejto zmluvy,
4. Nájomca môže odstúpiť od zmluvy, ak:
  - a) predmet nájmu nie je možné užívať na zmluvne dohodnutý účel,
  - b) z dôvodov iných, ako na strane nájomcu, nie je možné realizovať stavbu.
5. Odstúpenie od zmluvy je účinné dňom jeho doručenia druhej zmluvnej strane.
6. Odstúpením od zmluvy nie sú dotknuté nároky prenajímateľa podľa Článok IX. tejto zmluvy.

Článok XI.  
Usporiadanie vzťahov pri skončení nájmu

1. Po skončení doby nájmu podľa Článku IV. tejto zmluvy odovzdá nájomca bezodplatne v lehote a spôsobom podľa Článku VIII. bodu 2. tejto zmluvy a v súlade s Článkom VIII. bodom 1. tejto zmluvy investície spolu s technickým zhodnotením predmetu nájmu, do vlastníctva prenajímateľa.
2. Pri inom skončení nájmu ako uvedeným v bode 1. tohto článku a v prípade, že dôjde k skončeniu nájmu uplynutím doby nájmu bez toho, že bude vydané kolaudačné rozhodnutie na stavbu alebo toto nenadobudne právoplatnosť, nie je nájomca oprávnený požadovať náhradu finančných prostriedkov vynaložených na stavbu a/alebo na predmet nájmu

ako aj na technické zhodnotenie a zrealizovaná časť stavby a vybudované investície vrátane technického zhodnotenia cesty sa titulom zmluvnej pokuty stávajú vlastníctvom BSK. Nájomca sa zaväzuje byť súčinný pri právnych úkonoch potrebných k naplneniu svojho záväzku podľa predchádzajúcej vety tohto bodu.

3. Záväzky uvedené v bodoch 1. a 2. tohto článku zmluvné strany vnímajú ako záväzok zo zmluvy o budúcej zmluve o prevode vlastníctva stavby a investícií spolu s technickým zhodnotením cesty a vrátane dopravného značenia.
4. Nájomca sa súčasne zaväzuje pri skončení nájmu podľa bodu 2. tohto článku nahradiť prenajímateľovi náklady súvisiace s dokončením stavby.

## Článok XII. Doručovanie

1. Ak nie je v tejto zmluve uvedené inak, písomnosti týkajúce sa záväzkov medzi zmluvnými stranami, ktoré vyplývajú z tejto zmluvy, sa zmluvné strany zaväzujú doručovať prednostne osobne alebo poštou vo forme doporučenej listovej zásielky.
2. Pri osobnom doručení písomnosti je druhá zmluvná strana – adresát povinná potvrdiť prevzatie písomnosti; k osobnému doručeniu môže dôjsť priamo zmluvnou stranou alebo prostredníctvom kuriéra. Ak zmluvná strana odmietne prevziať písomnosť, považuje sa táto písomnosť za doručенú odmietnutím jej prevzatia.
3. Poštou doručuje zmluvná strana - odosielateľ písomnosti druhej zmluvnej strane – adresátovi na adresu jeho sídla uvedeného v záhlaví tejto zmluvy, resp. adresu písomne oznámenú zmluvnou stranou ako korešpondenčnú adresu. Ak nie je možné doručiť písomnosť na túto adresu, povinnosť odosielateľa je splnená v deň, keď ju pošta vrátila odosielateľovi ako nedoručiteľnú zásielku.
4. Zmluvné strany sa výslovne dohodli na oprávnení doručovať písomnosti týkajúce sa záväzku medzi zmluvnými stranami, ktoré vyplývajú z tejto zmluvy, i prostredníctvom e-mailu a/alebo faxu. Písomnosť doručенú prostredníctvom e-mailu a/alebo faxu treba doplniť najneskôr do troch dní predložením originálu spôsobom podľa predchádzajúcich bodov tohto článku, v opačnom prípade platí, že písomnosť nebola doručенá.

## Článok XIII. Záverečné ustanovenia

1. Pokiaľ táto zmluva o nájme nerieši všetky práva a povinnosti zmluvných strán, riadia sa zmluvné strany príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ostatných právnych predpisov právneho poriadku Slovenskej republiky.
2. Ak by niektoré ustanovenia tejto zmluvy mali byť neplatnými už v čase jej uzavretia, alebo ak sa stanú neplatnými neskôr po uzavretí zmluvy, nie je tým dotknutá platnosť ostatných ustanovení zmluvy. Namiesto neplatných ustanovení zmluvy sa použijú ustanovenia Občianskeho zákonníka a ostatných platných právnych predpisov Slovenskej republiky, ktoré sú obsahom a účelom najbližšie obsahu účelu zmluvy.
3. Táto zmluva bola uzatvorená na základe prejavu vôle zmluvných strán, slobodne, vážne a určite. Zmluvné strany prehlasujú, že úkon je uskutočnený v predpísanej forme, že prejavy vôle sú hodnoverné, dostatočne určité a zrozumiteľné a že zmluvná vôľnosť nie je ničím obmedzená. Zmluvné strany zmluvu prečítali, porozumeli jej obsahu a na znak súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne podpísali. Zmluvné strany prehlasujú, že k uzavretiu tejto zmluvy neboli donútené a že pri jej podpise nekonali v omyle.
4. K zmene dohodnutých podmienok nájmu môže dôjsť len vzájomnou dohodou zmluvných strán formou číslovaného písomného dodatku podpísaného obidvoma zmluvnými stranami, alebo pokiaľ to vyplýva zo zmien a doplnkov všeobecne záväzných právnych predpisov.

5. Táto zmluva je vyhotovená v ôsmich rovnopisoch, z ktorých prenajímateľ obdrží štyri (4) vyhotovenia a nájomca štyri (4) vyhotovenia.
6. Nájomca berie na vedomie, že uzatvorenie tejto zmluvy s BSK ako orgánom verejnej správy, ktorý, v zmysle základných princípov zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov „čo nie je tajné, je verejné" a „prevažujúci verejný záujem nad obchodnými a ekonomickými záujmami osôb", na základe dobrovoľnosti nad rámec povinnosti uloženej zákonom o slobode informácií, zverejňuje všetky informácie, ktoré sa získali za verejné financie alebo sa týkajú používania verejných financií alebo nakladania s majetkom BSK a štátu za účelom zvyšovania transparentnosti samosprávy pre občanov a kontroly verejných financií občanmi. Na základe tejto skutočnosti nájomca výslovne súhlasí so zverejnením tejto zmluvy, resp. jej prípadných dodatkov, vrátane jej všetkých príloh, a to v plnom rozsahu (obsah, náležitosti, identifikácia zmluvných strán, osobné údaje, obchodné tajomstvo, fakturačné údaje apod.), na internetovej stránke prenajímateľa za účelom zvyšovania transparentnosti samosprávy pre občanov a kontroly verejných financií občanmi. Tento súhlas sa udeľuje bez akýchkoľvek výhrad a bez časového obmedzenia.
7. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia tejto zmluvy v zmysle § 47a Občianskeho zákonníka.

V Bratislave dňa 10.08.2023

V Bratislave dňa 10.08.2023

Za nájomcu:

Za prenajímateľa:

.....  
Hlavné mesto Slovenskej republiky  
Bratislava  
Mgr. Lenka Antalová Plavuchová, v.r.  
námetníčka primátora

.....  
Bratislavský samosprávny kraj  
Mgr. Juraj Droba, MBA, MA, v.r.  
predseda

Prílohy:

1. Výpis z uznesenia Zastupiteľstva BSK č. 12/2023 zo dňa 27.01.2023.
2. Situácia stavby
3. Výpis z uznesenia MsZ č. 213/2023 zo dňa 25.05.2023