

**Zmluva o nájme pozemku**  
Evidenčné číslo MČ: 54/2025  
(ďalej len „Zmluva“)

uzatvorená podľa ust. § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov (ďalej len „OZ“) medzi:

Prenajímateľom:

so sídlom: **Hlavné mesto SR Bratislava**  
zastúpený: Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava  
IČO: Ing. arch. Matúš Vallo, primátor  
00 603 481

**v zastúpení správcom:**

so sídlom: **Mestská časť Bratislava-Vrakuňa**  
zastúpený: Šíravská ul. č. 7, 821 07 Bratislava  
IČO: JUDr. Ing. Martin Kuruc, starosta  
00 603 295  
DIČ: 2020840118  
bankové spojenie: VÚB, a. s.  
č. ú.: SK 30 0200 0000 0000 0442 4062  
(ďalej v texte len „Prenajímateľ“)

a

Nájomcom:

**Vlastníci nebytových priestorov**  
– garáží, súpisné číslo 14110  
Rajecká 16-32  
821 07 Bratislava  
**v zastúpení správcom: SPOKOJNÉ BÝVANIE, s.r.o.**  
so sídlom: Bebravská 34, 821 07 Bratislava  
zastúpený: Mgr. Jana Adamová, konateľ  
IČO: 35 815 329

zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, Oddiel: Sro vložka číslo: 24426/B, deň zápisu: 27.06.2001.

Variabilný symbol: **6140000029**

(ďalej v texte len „Nájomca“)

Pre účely tejto Zmluvy sa Prenajímateľ a Nájomca označujú tiež spoločne aj ako „Zmluvné strany“.

**Článok I.**  
**Úvodné ustanovenia**

1. Zmluva sa uzatvára na základe zmeny výkonu správy novým správcom nebytových priestorov – podzemných hromadných garáží vo vlastníctve Nájomcu, ktorý začal od 1.9.2024 zabezpečovať pre Nájomcu výkon správy týchto nehnuteľností. Zmluva o nájme pozemku, ev. č. 57/2024 zo dňa 19.03.2024 sa vzájomnou dohodou Zmluvných strán ukončuje k 31.12.2024. Zmluvné strany sa dohodli na urovnaní všetkých vzájomných práv a povinností zo Zmluvy o nájme pozemku, ev. č. 57/2024 zo dňa 19.03.2024 a to spôsobom uvedeným v Článku IV. ods. 3. tejto Zmluvy.

## **Článok II.**

### **Predmet a účel nájmu**

1. Predmetom nájmu je nehnuteľnosť- **pozemok registra „C“ KN parc. č. 491/92 o výmere 2121 m<sup>2</sup>**, ktorý je evidovaný na **LV č. 1095**, vedený v údajoch Okresného úradu Bratislava, katastrálny odbor, katastrálne územie Vrakuňa (ďalej len „**pozemok**“ alebo „**predmet nájmu**“). Vlastníkom predmetu nájmu je Hlavné mesto SR Bratislava. Predmetné pozemky boli zverené do správy mestskej časti Bratislava-Vrakuňa Protokolom č. 11/1994 zo dňa 15.4.1994.
2. Prenajímateľ prenecháva a Nájomca prijíma do nájmu za podmienok uvedených v tejto Zmluve pozemky uvedené v ods. 1 tohto článku v celosti, nachádzajúce sa na Rajeckej ulici v Bratislave, katastrálne územie Vrakuňa.
3. Účelom nájmu je užívanie pozemku pod **stavbou – hromadné garáže**, ktorá nemá podnikateľský charakter, so **súpisným č. 14110**, katastrálne územie Vrakuňa, zapísaných na **LV č. 3665**, ktorá je vo vlastníctve viacerých vlastníkov evidovaných na LV ako nebytových priestorov so spoluvlastníckym podielom a v zastúpení správcu, ktorý zabezpečuje v tejto stavbe výkon správy a ktorého vlastníci splnomocnili na zastupovanie pred prenájomcom v ich mene tak, že správca je povinný predložiť prenájomcovi zmluvu o výkone správy tejto stavby. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu užívať výlučne za účelom dohodnutým v tejto Zmluve.
4. Nájomca v zastúpení správcu stavby, ktorý zabezpečuje výkon správy nebytových priestorov – v stavbe garáží, ktorá je postavená na predmete nájmu, vyhlasuje, že bol oboznámený so stavom predmetu nájmu, Nájomca taktiež vyhlasuje, že predmet nájmu je spôsobilý na dohodnuté užívanie.

## **Článok III.**

### **Vznik, doba a ukončenie nájmu**

1. Táto Zmluva sa dojednáva na **dobu neurčitú od 01.01.2025**.
2. Nájomný vzťah môže byť ukončený:
  - a) písomnou dohodou;
  - b) písomnou výpoveďou Prenajímateľa, ak (i) nájomca je v omeškaní s úhradou nájomného o viac ako tridsať dní a/alebo (ii) nájomca nepristúpi na dohodu o zmene ceny nájmu podľa článku III ods. 6 a/alebo (iii) z dôvodu verejného záujmu je potrebné naložiť s predmetom nájmu takým spôsobom, že nájomný vzťah založený touto Zmluvou bráni takémuto zámeru a/alebo (i) dôjde k zániku stavby postavenej na pozemku.

Pre prípad výpovede Zmluvné strany dohodli výpovednú lehotu dva mesiace. Výpovedná lehota začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej Zmluvnej strane;
  - c) odstúpením od tejto Zmluvy Prenajímateľom, ktorý je oprávnený od tejto Zmluvy odstúpiť z dôvodu hrubého porušenia povinností Nájomcu, ktorým sa pre účely tejto Zmluvy rozumie (i) uzavretie zmluvy o podnájme alebo inej obdobnej zmluvy bez písomného súhlasu Prenajímateľa a/alebo (ii) realizácia prístavby, nadstavby, dostavby alebo akékoľvek činnosti súvisiace so zmenou existujúcej stavby, ktorá je umiestnená na predmete nájmu a/alebo (iii) prevádzkovanie podnikateľskej alebo inej samostatne zárobkovej činnosti Nájomcom v stavbe garáže umiestnenej

na predmete nájmu bez splnenia podmienok uvedených v článku IV ods. 2 tejto Zmluvy.

V prípade odstúpenia od Zmluvy sa Zmluva zrušuje dňom doručenia oznámenia o odstúpení od Zmluvy druhej Zmluvnej strany.

3. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca je oprávnený vypovedať Zmluvu len v prípade, ak:
  - a) bude rozhodnuté o odstránení stavby alebo
  - b) sa predmet nájmu bez zavinenia Nájomcu stane nespôsobilým na dohodnuté užívanie.

#### **Článok IV. Cena a splatnosť nájomného**

1. Sadzba nájomného za predmet nájmu je stanovená v zmysle sadzobníka minimálnych zmluvných cien v súlade so zákonom č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov schválený Miestnym zastupiteľstvom mestskej časti Bratislava-Vrakuňa č. 644 zo dňa 26.04.2006 a v súlade s uznesením č. 520 Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Vrakuňa zo dňa 26.10.2010 vo výške **0,66 €/m<sup>2</sup>/rok**.
2. Ročné nájomné za predmet nájmu o výmere **2121 m<sup>2</sup>** predstavuje sumu vo výške **1399,86 Eur** (slovom: tisíctristodeväťdesiatdeväť eur a osemdesiatšesť centov). **Nájomné vo výške 1399,86 Eur za obdobie od 01.01.2025-31.12.2025 je splatné k 31.07.2025.** Nájomca sa zaväzuje uhrádzať nájomné od roku 2026 do 31.03. daného roka.
3. **Nájomca sa zaviazal uhradiť nájomné späťne za rok 2024:**
  - za obdobie výkonu správy spoločnosťou K.T.I. družstvo, Drieňová 37 Bratislava v zmysle pôvodne uzatvorenej nájomnej zmluvy č. 57/2024 zo dňa 19.3.2024 za obdobie od účinnosti zmluvy od 20.03.2024 do 31.08.2024 (165 dní), **VS: 6140015490 nájomné vo výške 632,80 Eur v termíne do 31.3.2025,**
  - za obdobie od začatia výkonu správy novým správcom SPOKOJNÉ BÝVANIE, s.r.o. Bratislava od 1.9.2024 do 31.12.2024 (122 dní) v pomernej výške **467,90 Eur, VS: 6140000029 v termíne do 31.03.2025.**
4. V prípade, že Nájomca pri platbe neuvedie obdobie, za ktoré sa úhrada platí, alebo uvedie obdobie, za ktoré už bola úhrada zaplatená, je obdobie, ktoré bude úhradou pokryté, oprávnený určiť Prenajímateľ sám.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že ak Nájomca nezaplatí nájomné riadne a včas, je povinný zaplatiť Prenajímateľovi spolu s istinou aj úroky z omeškania podľa ust. § 517 ods. 2 OZ a ust. § 3 Nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.
6. Nájomné a ostatné finančné plnenia sa považujú za uhradené dňom pripísania finančných prostriedkov na účet Prenajímateľa.

7. Prenajímateľ je oprávnený meniť výšku nájomného, stanoveného podľa tejto zmluvy v súlade s oficiálne stanoveným vývojom inflácie za príslušný rok, ktorý stanovil Štatistickým úradom Slovenskej republiky. Zvýšenie nájomného je prenájomca oprávnený uskutočniť každoročne a to jednostranným právnym úkonom.

## **Článok V.**

### **Práva a povinnosti Zmluvných strán**

1. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu v súlade s právnymi predpismi, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto Zmluve. Prenajímateľ súhlasí s tým, aby predmet nájmu bol v nevyhnutnom rozsahu trvalo zastavaný stavbou - nebytovými priestormi - garážami, ktoré sú vo vlastníctve Nájomcu a v správe správcu.
2. Nájomca v zastúpení správcu je povinný v prípade zmeny užívania stavby, alebo len časti stavby - jednej alebo viacerých nebytových priestorov - garáží na iný účel ako garáž, napr. na podnikateľskú činnosť, vopred písomne požiadať Prenajímateľa o uzatvorenie písomného Dodatku k tejto Zmluve, ktorého predmetom bude vymedzenie nového účelu, na ktorý časť stavby umiestnenej na predmete nájmu bude slúžiť, udelenie súhlasu prenájomca, zmena výšky nájomného za predmet nájmu, alebo len jej časti. Ak je stavba, alebo jej časť užívaná na podnikateľské účely je v takomto prípade stanovená iná sadzba. Až po uzatvorení Dodatku k tejto Zmluve a získaní príslušných povolení dotknutých orgánov (najmä rozhodnutie príslušného stavebného úradu, ktorým sa povolí zmena užívania časti alebo celej stavby), je Nájomca (vlastník nebytového priestoru v stavbe) oprávnený užívať stavbu na podnikateľský účel.
3. Nájomca je povinný Prenajímateľovi bezodkladne oznámiť každú zmenu, ktorá by mohla ovplyvniť nájom (napr. zmena adresy Nájomcu, prevod vlastníckych práv k stavbe - nebytových priestorov - garáže a pod.).  
Nájomca je povinný najneskôr v lehote do jedného mesiaca odo dňa zmeny výkonu správy predmetnej stavby iným správcom, túto skutočnosť oznámiť prenájomcovi, ktorý v zastúpení vlastníkov uzatvorí s správcom dodatok k tejto zmluve.  
Za nesplnenie tejto povinnosti je Prenajímateľ oprávnený požadovať od Nájomcu zmluvnú pokutu v sume 50 € (slovom päťdesiat eur). Nájomca sa v takomto prípade zaväzuje zaplatiť zmluvnú pokutu na základe Prenajímateľom zaslanej faktúry, a to v lehote jej splatnosti.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že pre potreby doručovania akejkoľvek písomnosti bude miestom doručenia písomnosti, ktorá je adresovaná Nájomcovi, jeho adresa uvedená v záhlaví tejto Zmluvy, prípadne na adrese, ktorú uvedie nájomca v zastúpení správcu ako adresu korešpondenčnú na zasielanie písomností.
5. Písomnosti Zmluvných strán, a to najmä písomná výpoveď, písomné odstúpenie od Zmluvy sa považuje za doručené druhej Zmluvnej strane aj vtedy, ak sa odosielateľovi vráti zásielka s vyznačením dôvodu neprevzatia. Za deň doručenia sa pre potreby tohto zmluvného vzťahu považuje deň vrátenia zásielky.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že prípadné spory vzniknuté medzi nimi budú prednostne riešiť mimosúdnu cestou.

## Článok VI. Záverečné ustanovenia

1. Akékoľvek zmeny a doplnenia k tejto Zmluve možno vykonať iba v písomnej forme po dohode oboch Zmluvných strán, a to očíslovaným dodatkom k tejto Zmluve, ktorý bude tvoriť neoddeliteľnú súčasť tejto Zmluvy.
2. Pre právne vzťahy touto Zmluvou zvlášť neupravené platia príslušné ustanovenia OZ a ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov.
3. 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 ostávajú platné a účinné. Zmluvné strany sa dohodou zaväzujú nahradiť neplatné alebo neúčinné alebo neaplikovateľné ustanovenie novým ustanovením.
4. Zmluva sa vyhotovuje v štyroch rovnopisoch s platnosťou originálu, z ktorých po podpísaní obdrží Prenajímateľ tri vyhotovenia a Nájomca jedno vyhotovenie.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto Zmluvu pred jej podpísaním prečítali, že Zmluva bola uzatvorená slobodne a vážne, nie v tiesni a nie za nápadne nevýhodných podmienok, porozumeli jej a na znak súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne podpisujú.
6. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvoma Zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v súlade s ustanovením § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka v spojení s ust. § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

V Bratislave, dňa 03.03.2025

Za Prenajímateľa:

  
.....  
**JUDr. Ing. Martin Kuruc**  
starosta

V Bratislave, dňa 4.3.2025

Za Nájomcu:

  
.....  
**Mgr. Jana Adamová**  
konateľ