

Materiál na rokovanie orgánu:

Mestské zastupiteľstvo hlavného mesta SR Bratislavy (2022 - 2026)

ktoré sa koná dňa: 28.05.2026

Návrh na nájom ako prípad hodný osobitného zreteľa týkajúci sa pozemkov v Bratislave, k. ú. Vinohrady, Sovia ulica, pre AVP s.r.o., so sídlom v Bratislave

Predkladateľ:

Tak ako je uvedené v sumárnom krycom liste

Zodpovedný:

Ing. Roman Havlíček,
riaditeľ sekcie životného prostredia

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodovú správu
3. Snímky z mapy 2x
4. LV č. 3610
5. Návrh zmluvy o nájme

Spracovateľ:

Marcel Selecký,
Mestské lesy v Bratislave

NÁVRH UZNESENIA

Mestské zastupiteľstvo hlavného mesta SR Bratislavy 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. 11 písm. a) Zásad hospodárenia s majetkom hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, ktoré boli schválené uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 1107/2026 zo dňa 26. 02. 2026, nájom pozemkov registra „C“ KN v k. ú. Vinohrady parc. č. 18344/21 – ostatná plocha vo výmere 138 m², parc. č. 18344/22 – ostatná plocha vo výmere 440 m², parc. č. 18344/24 – ostatná plocha vo výmere 5 m², parc. č. 18344/26 – ostatná plocha vo výmere 116 m², časť pozemku parc. č. 18344/2 – ostatná plocha vo výmere 415 m² a časť pozemku parc. č. 18344/1 – lesný pozemok vo výmere 132 m², zapísané na LV č. 3610, spolu vo výmere 1 246 m², v správe Mestských lesov v Bratislave, pre spoločnosť AVP s.r.o., so sídlom Bellova 50 v Bratislave, IČO 35901209, s cieľom realizácie, umiestnenia a užívania prístupovej komunikácie, na dobu určitú do 31.12.2040, za nájomné: 7,65 eur/m²/rok, čo pri výmere 1 246 m² predstavuje sumu 9 531,90 eur/rok za celý predmet nájmu,

s podmienkou:

Nájomná zmluva bude nájomcom podpísaná do 150 dní od schválenia uznesenia v Mestskom zastupiteľstve hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy. V prípade, že nájomná zmluva nebude nájomcom v uvedenej lehote podpísaná, toto uznesenie stratí platnosť.

Návrh na nájom pozemkov registra „C“ KN v k. ú. Vinohrady parc. č. 18344/21 – ostatná plocha vo výmere 138 m², parc. č. 18344/22 – ostatná plocha vo výmere 440 m², parc. č. 18344/24 – ostatná plocha vo výmere 5 m², parc. č. 18344/26 – ostatná plocha vo výmere 116 m², časť pozemku parc. č. 18344/2 – ostatná plocha vo výmere 415 m² a časť pozemku parc. č. 18344/1 – lesný pozemok vo výmere 132 m², zapísané na LV č. 3610, spolu vo výmere 1 246 m², 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. 11 písm. a) Zásad hospodárenia s majetkom hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, ktoré boli schválené uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 1107/2026 zo dňa 26. 02. 2026 z dôvodu, že iný spôsob nájmu uvedených nehnuteľností vzhľadom na špecifikácie, ktoré charakterizujú tento nájom, by nebol účelný.

Dôvodová správa

PREDMET:

Návrh na nájom ako prípad hodný osobitného zreteľa týkajúci sa pozemkov v Bratislave, k. ú. Vinohrady, Sovia ulica, pre AVP s.r.o., so sídlom v Bratislave

ŽIADATEĽ:

AVP s.r.o.

so sídlom Bellova 50 v Bratislave

IČO 35 901 209

ŠPECIFIKÁCIA NEHNUTEĽNOSTÍ:

Pozemky registra „C“ KN v k. ú. Vinohrady, zapísané na LV č. 3610:

- parc. č. 18344/21 – ostatná plocha vo výmere 138 m²,
- parc. č. 18344/22 – ostatná plocha vo výmere 440 m²,
- parc. č. 18344/24 – ostatná plocha vo výmere 5 m²,
- parc. č. 18344/26 – ostatná plocha vo výmere 116 m²,
- časť pozemku parc. č. 18344/2 – ostatná plocha vo výmere 415 m² a
- časť pozemku parc. č. 18344/1 – lesný pozemok vo výmere 132 m²,
spolu vo výmere 1 246 m².

ÚČEL:

Realizácia, umiestnenie a užívanie prístupovej komunikácie.

DOBA NÁJMU:

Doba nájmu určitá do 31.12.2040

VÝŠKA NAVRHOVANÉHO NÁJOMNÉHO:

1.

Nájomné: 7,65 eur/m²/rok, čo pri výmere 1 246 m² predstavuje sumu 9 531,90 eur/rok.

2.

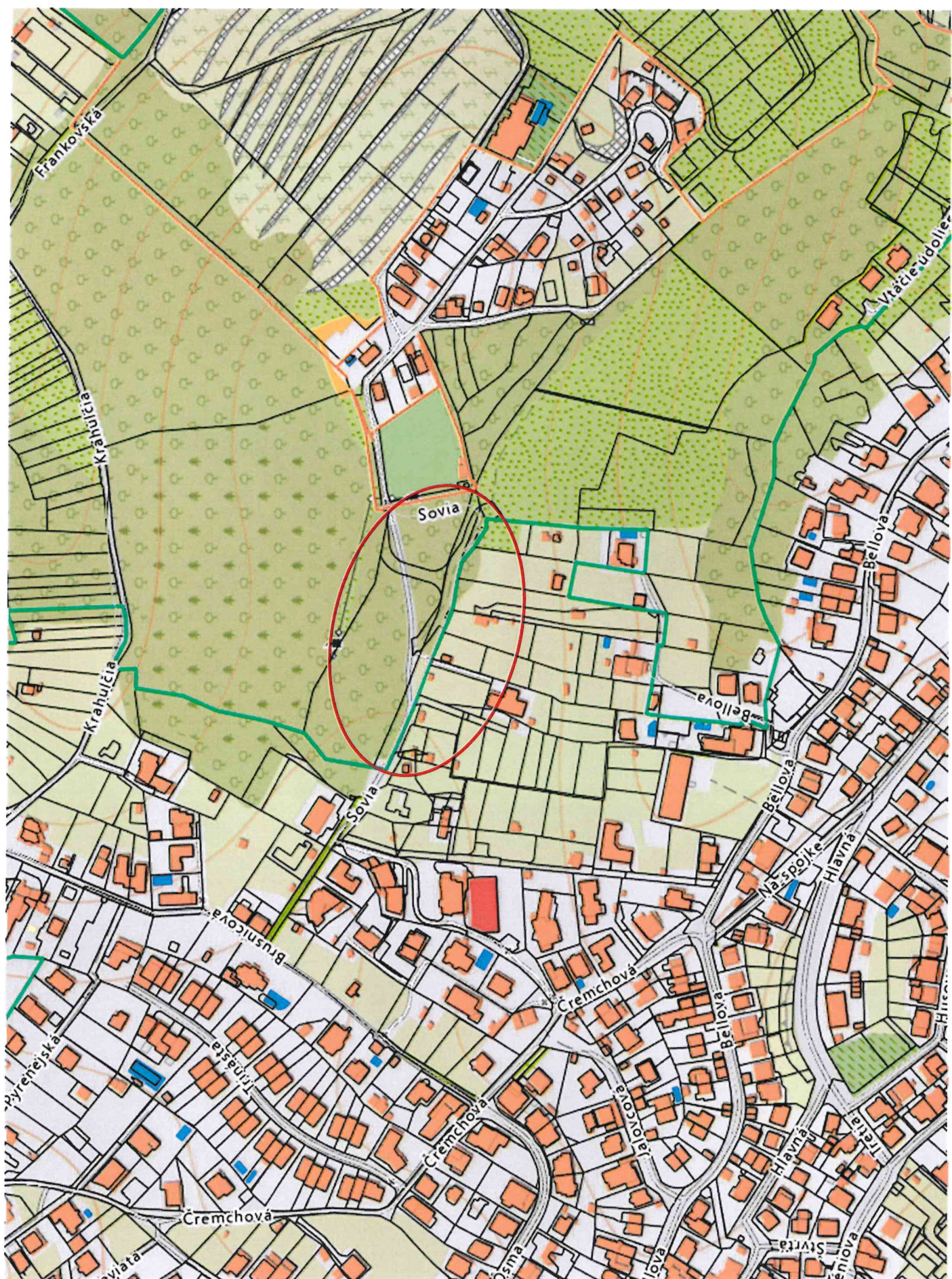
Výška nájmu podľa ZP č. bude po jeho obdržaní doplnená.

SKUTKOVÝ STAV

Žiadateľ - spoločnosť AVP s.r.o., žiada o nájom pozemkov v k. ú. Vinohrady s cieľom vybudovať prístupovú komunikáciu – predĺženie Sovej ulice, ktorá bude slúžiť na zabezpečenie dopravnej obslužnosti dotknutého územia a prístup k nehnuteľnostiam nájomcu.

Navrhovaná komunikácia má byť realizovaná na pozemkoch vo vlastníctve HM SR BA, ktoré sú zverené do správy organizácii Mestské lesy v Bratislave. V tomto vzťahu vystupujú Mestské lesy ako prenajímateľ pozemkov potrebných na výstavbu komunikácie.

Spoločnosť AVP s.r.o. sa zaväzuje zabezpečiť projektovú prípravu, realizáciu stavby na vlastné náklady a následnú kolaudáciu komunikácie, pričom po jej dokončení a nadobudnutí právoplatného kolaudačného rozhodnutia bude komunikácia bezodplatne prevedená do majetku HM SR BA.



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 103 Bratislava III
Obec : 529346 Bratislava-Nové Mesto
Katastrálne územie : 804380 Vinohrady

Dátum vyhotovenia : 7.5.2026
Čas vyhotovenia : 10:52:46
Údaje platné k : 6.5.2026 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 3610

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 538

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
4207/1	23671	Vinica	3		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
4207/2	34	Zastavaná plocha a nádvorie	17		1	2	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 11633 evidovanej na pozemku parcelné číslo 4207/2 je evidovaný na liste vlastníctva č. 5989.							
Iné údaje: Bez zápisu							
4375/4	22	Ostatná plocha	37		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
4375/5	35	Ostatná plocha	37		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
4375/6	46	Ostatná plocha	37		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
4375/7	34	Ostatná plocha	37		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
4375/8	160	Ostatná plocha	37		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
4421/1	302	Zastavaná plocha a nádvorie	22		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
4430/1	4786	Ostatná plocha	37		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
4430/2	82	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
4432/6	1133	Vinica	3		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
4432/7	1163	Vinica	3		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
4432/8	1221	Vinica	3		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
4432/9	60	Vinica	3		1	2	

Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 10145 evidovanej na pozemku parcelné číslo 6972/1 je evidovaný na liste vlastníctva č. 3290.							
Iné údaje: Bez zápisu							
6972/3	17	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	5
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 13055 evidovanej na pozemku parcelné číslo 6972/3 je evidovaný na liste vlastníctva č. 6449.							
Iné údaje: Bez zápisu							
17870/26	184	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
18166/3	1065	Lesný pozemok	38		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
18178/4	383	Záhrada	4		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
18178/20	16	Záhrada	4		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
18178/21	97	Záhrada	4		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
18338/2	3086	Lesný pozemok	38		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
18338/4	2250	Lesný pozemok	38		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
18344/1	5562	Lesný pozemok	38		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
18344/2	632	Ostatná plocha	99		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
18344/3	388	Lesný pozemok	38		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
18344/4	1766	Lesný pozemok	38		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
18344/5	22	Lesný pozemok	38		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
18344/21	138	Ostatná plocha	99		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
18344/22	440	Ostatná plocha	99		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
18344/23	16	Ostatná plocha	99		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
18344/24	5	Ostatná plocha	99		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
18344/25	158	Ostatná plocha	99		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
18344/26	116	Ostatná plocha	99		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
18345	20398	Lesný pozemok	38		1	2	

Nájomná zmluva

podľa ustanovení § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „Občiansky zákonník“) (ďalej len „zmluva“)

s uznaním dlhu

podľa ustanovenia § 558 Občianskeho zákonníka

uzatvorená medzi nasledovnými zmluvnými stranami:

Prenajímateľ:

Mestské lesy v Bratislave

Sídlo: Cesta mládeže 2825/4, 831 01 Bratislava

Štatutárny orgán: Ing. Marek Páva – poverený riadením organizácie

Právna forma: príspevková organizácia hlavného mesta SR Bratislavy

IČO: 30 808 901

DIČ: 2020908109

IČ DPH: SK2020908109

Bankové spojenie:

IBAN: SK.....

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca:

AVP s.r.o.

Sídlo: Bellova 50, 831 01 Bratislava

Štatutárny orgán: Dipl. Ing. Alois Studenic – konateľ, JUDr. Vladimír Černek - konateľ

Registrácia: spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka č. 33233/B

IČO: 35 901 209

DIČ: 2021888913

IČ DPH: SK2021888913

Bankové spojenie:

IBAN: SK.....

(ďalej len „nájomca“)

a

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava

Sídlo: Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava

Štatutárny orgán: Ing. arch. Matúš Vallo, primátor

Zastúpený: - vedúci oddelenia, na základe Podpisového poriadku účinného ku dňu podpisu tejto zmluvy

IČO: 00603481

(ďalej len „HLMBA“)

(prenajímateľ, nájomca a HLMBA ďalej v texte zmluvy spoločne označovaní ako „zmluvné strany“ a každý jednotlivito ako „zmluvná strana“)

I.

Všeobecné ustanovenia a predmet nájmu

1. HLMBA je výlučným vlastníkom nehnuteľností - pozemkov evidovaných ako parcely registra “C” nachádzajúcich sa v Bratislave, katastrálnom území Vinohrady, a to:
 - a) parc. č. 18344/2, druh pozemku: ostatná plocha o výmere 632 m²;

- b) parc. č. 18344/22, druh pozemku: ostatná plocha o výmere 440 m²;
- c) parc. č. 18344/23, druh pozemku: ostatná plocha o výmere 16 m²;
- d) parc. č. 18344/25, druh pozemku: ostatná plocha o výmere 158 m²;
- e)
- f)

zapísaných na LV č. 3610 Okresného úradu Bratislava, katastrálny odbor, pre okres: Bratislava III, obec: Bratislava – mestská časť Nové Mesto, katastrálne územie: Vinohrady (ďalej len „*nehnutelnosti*“), ktoré sú zverené do správy prenajímateľovi, a to na základe protokolu o zverení do správy č. zo dňa

- 2. Prenajímateľ na základe tejto zmluvy prenecháva nájomcovi do užívania časť nehnuteľností o celkovej výmere m² (ďalej len „*predmet nájmu*“), za čo sa nájomca zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné podľa článku IV zmluvy. Predmet nájmu je vyznačený na priloženej kópii z katastrálnej mapy, ktorá tvorí prílohu tejto zmluvy.
- 3. Mestské zastupiteľstvo HL MBA vyjadrilo súhlas s uzatvorením tejto zmluvy na svojom zasadnutí konanom dňa, a to uznesením č.

II.

Účel nájmu

- 1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi predmet nájmu do užívania na účely realizácie a umiestnenia stavby „**Výstavba cesty**“, ktorá bola povolená na základe Stavebného povolenia č., zo dňa, vydaného Mestskou časťou Bratislava - Nové Mesto (ďalej aj ako „**stavba**“), ako aj na účely následného užívania tejto stavby v súlade s jej stavebným účelom. Nájomca podpísaním tejto zmluvy potvrdzuje, že je plne oboznámený s právnym a technickým stavom predmetu nájmu a prenajímateľ mu odovzdal predmet nájmu v stave spôsobilom na užívanie na dohodnutý účel.
- 2. Na iný účel ako je dohodnutý v tejto zmluve je nájomca oprávnený predmet nájmu užívať len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Nájomca je povinný strpieť, že predmet nájmu budú počas doby nájmu užívať bezodplatne aj tretie osoby. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do užívania akejkoľvek tretej osobe.
- 3. V prípade ak nájomca poruší povinnosť užívať predmet nájmu výlučne na účel dohodnutý v tejto zmluve, alebo ak nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do užívania tretej osobe v rozpore s touto zmluvou, je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 100,00 EUR za každý, aj začatý deň trvania porušenia povinnosti.

III.

Doba nájmu

- 1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú, do 31.12.2040.
- 2. Zmluvu možno na základe vzájomnej písomnej dohody prenajímateľa a nájomcu dodatkom k tejto zmluve predĺžiť na ďalšie obdobie (opcia), za predpokladu, že nájomca počas doby nájmu dodržiava povinnosti stanovené touto zmluvou. Záujem o predĺženie nájomnej zmluvy nájomca oznámi prenajímateľovi písomne najneskôr šesť mesiacov pred uplynutím doby nájmu, teda najneskôr do 30.06.2040.
- 3. Pri uzavretí tejto zmluvy prenajímateľ a nájomca podpíšu preberací protokol v dvoch identických vyhotoveniach, po jednom pre každého, ktorý bude obsahovať identifikáciu predmetu nájmu, fotodokumentáciu o stave predmetu nájmu, ako aj dátum a miesto spísania preberacieho protokolu a podpisy oprávnených zástupcov prenajímateľa a nájomcu.

4. Predmet nájmu sa považuje za fyzicky odovzdaný nájomcovi do užívania, t.j. právo nájomcu užívať predmet nájmu vzniká až dňom nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.

IV.

Nájomné, platobné podmienky

1. Zmluvné strany sa podľa zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov dohodli na nájomnom vo výške 2,55 EUR bez DPH/m²/rok, t.j. spolu vo výške,- €/rok (slovom: eur) bez DPH.
2. K dohodnutej výške nájomného bude fakturovaná DPH podľa platného všeobecne záväzného právneho predpisu.
3. Nájomca je povinný odo dňa podpísania tejto zmluvy platiť nájomné v pravidelných štvrtročných splátkach, vždy do 15. dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po každom kalendárnom štvrtroku (t.j. vždy k 15.4., k 15.7., k 15.10. a k 15.1.). Nájomca je povinný zaplatiť nájomné za prvý kalendárny štvrtrok doby nájmu, resp. jeho pomernú časť, ak doba nájmu začne plynúť v priebehu kalendárneho štvrtroka do 15 dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy. Alikvotná časť nájomného bude vypočítaná tak, že denné nájomné vypočítané ako 1/365 nájomného sa vynásobí počtom dní odo dna začiatku doby nájmu do konca kalendárneho štvrtroka, v ktorom bola zmluva uzatvorená.
4. Za deň splnenia akéhokoľvek peňažného záväzku nájomcu podľa tejto zmluvy sa považuje deň pripísania dlžnej sumy v prospech účtu prenajímateľa uvedeného v záhlaví tejto zmluvy. Prenajímateľ je povinný na požiadanie nájomcu vyhotoviť o vykonanej platbe potvrdenie.
5. V prípade, ak nájomca nezaplatí akúkoľvek dlžnú sumu v dohodnutých termínoch riadne a včas, prenajímateľ je oprávnený účtovať nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý aj začatý deň porušenia tejto povinnosti. Povinnosť nájomcu platiť úroky z omeškania podľa § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka týmto nie je dotknutá.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že výška nájomného dohodnutá v tejto zmluve sa bude každoročne zvyšovať o mieru inflácie za predchádzajúci kalendárny rok. Na účely tejto zmluvy sa mierou inflácie rozumie ročná percentuálna zmena priemerného indexu spotrebiteľských cien (CPI) vyhlásená Štatistickým úradom Slovenskej republiky za predchádzajúci kalendárny rok (ďalej len „Index“). Prenajímateľ je oprávnený vykonať indexáciu a jednostranne zvýšiť nájomné o percento zodpovedajúce Indexu, a to na základe písomného oznámenia o zvýšení nájomného doručeného nájomcovi (ďalej len „Oznámenie“), ktoré musí obsahovať najmä výšku Indexu (v %) a výpočet nového nájomného. Zvýšené (indexované) nájomné je nájomca povinný platiť odo dňa doručenia Oznámenia nájomcovi, pričom Prenajímateľ je povinný doručiť Oznámenie najneskôr do 31. marca príslušného kalendárneho roka. Ak je Index nulový alebo záporný, nájomné sa neznižuje; nájomné zostáva vo výške platnej pred indexáciou, ak sa zmluvné strany výslovne nedohodnú inak. Doručením Oznámenia podľa tejto doložky sa považuje výška nájomného za zmenenú bez potreby uzatvorenia dodatku k tejto zmluve; tým nie je dotknutá povinnosť Prenajímateľa preukázať hodnotu Indexu (napr. zverejnením Štatistického úradu SR) na požiadanie nájomcu.

V.

Náhrada za užívanie pozemkov v minulom období a uznanie dlhu nájomcu

1. Zmluvné strany zhodne potvrdzujú, že nájomca užíval pozemky špecifikované v článku I bode 1 zmluvy aj v období pred uzatvorením tejto zmluvy, a to bez existencie právneho titulu nájmu.

2. Nájomca týmto podľa § 558 Občianskeho zákonníka uznáva svoj dlh voči prenajímateľovi, ktorý vznikol z titulu bezdôvodného obohatenia spočívajúceho v užívaní pozemkov v období od do, a to v celkovej sume EUR (slovom: eur) (ďalej len „Uznaný dlh“). Uznaný dlh je určený podľa dohody zmluvných strán podľa nasledovného výpočtu: $\text{sadzba } 2,55 \text{ EUR/m}^2/\text{deň} \times \text{výmery} \times \text{počet dní}$.
3. Nájomca sa zaväzuje uhradiť Uznaný dlh prenajímateľovi spolu s úhradou prvého nájomného v zmysle článku IV bodu 3 zmluvy. Úhrada Uznaného dlhu podľa tohto článku je samostatným záväzkom nájomcu a nepredstavuje nájomné podľa tejto nájomnej zmluvy.

VI.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu na dohodnutý účel v súlade s touto zmluvou a všeobecne záväznými právnymi predpismi. Nájomca berie na vedomie, že predmet nájmu sa nachádza v ochrannom pásme lesa, vzhľadom na čo je nájomca povinný realizovať stavebné práce na predmete nájmu v súlade s príslušnými právnymi predpismi (zákon č. 326/2005 Z. z. o lesoch, zákon č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny a pod.).
2. Nájomca je povinný vyvinúť maximálne možné úsilie na dokončenie stavby „Výstavba cesty“ v zmysle Stavebného povolenia č. zo dňa, vydaného Mestskou časťou Bratislava - Nové Mesto najneskôr do skončenia dohodnutej doby nájmu v zmysle článku III bod 1 zmluvy. Nájomca je povinný predložiť prenajímateľovi a HLMBA kolaudačné rozhodnutie povoľujúce užívanie stavby najneskôr v lehote 60 kalendárnych dní odo dňa nadobudnutia jeho právoplatnosti. Na tieto účely sa nájomca zaväzuje znášať všetky náklady a poplatky súvisiace s realizáciou stavby a zabezpečením kolaudačného rozhodnutia, bez ich následného uplatnenia (refundácie) voči prenajímateľovi a/alebo HLMBA. Po dokončení stavby v zmysle tohto bodu zmluvy sa Nájomca zaväzuje poskytnúť všetku a maximálnu možnú súčinnosť potrebnú na zaradenie stavby do siete miestnych komunikácií a na bezodplatný prevod stavby do majetku HLMBA, vrátane časti stavby nachádzajúcej sa na pozemkoch Nájomcu a pozemky pod stavbou – ako miestnu cestu funkčnej triedy MO 3 (C3), kategórie 6,5/30, v zmysle ÚPN-Z Krahulčia, a to opäť bez nároku na náhradu akýchkoľvek nákladov zo strany HLMBA a/alebo prenajímateľa.
3. Nájomca na predmete nájmu preberá povinnosti vlastníka, ktoré vyplývajú zo všeobecne záväzných nariadení HLMBA v platnom znení, týkajúce sa najmä dodržiavania čistoty, udržiavania mestskej zelene a zimnej údržby a z platných právnych predpisov týkajúcich sa protipožiarnej ochrany, hygienických predpisov, ochrany majetku a pod.
4. Nájomca je povinný na vlastné náklady zabezpečovať ochranu predmetu nájmu pre poškodením alebo zneužitím. Nájomca sa zaväzuje riadne sa starať o predmet nájmu, najmä zabezpečovať na vlastné náklady všetky opravy a údržbu ako aj znášať náklady spojené s neprimeraným užívaním predmetu nájmu. Nájomca sa ďalej zaväzuje hradiť všetky miestne poplatky, ktorú sú spojené s predmetom nájmu.
5. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu do podnájmu alebo inej dispozície, za odplatu alebo bezodplatne, tretím osobám bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
6. Zodpovednosť za predmet nájmu prechádza na nájomcu dňom podpísania tejto zmluvy. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať platné predpisy v oblasti bezpečnosti práce, ochrany životného prostredia a spodných vôd, protipožiarnej ochrany, elektrickej energie, ako aj príslušné nariadenia obecných a štátnych orgánov. Závady v uvedených oblastiach, zistené príslušnými verejnými orgánmi, bude nájomca odstraňovať na vlastné náklady a zodpovednosť.
7. Prenajímateľ nepreberá žiadnu zodpovednosť za akúkoľvek škodu vzniknutú na majetku umiestneného v predmete nájmu. Nájomca sa zaväzuje, že si nebude voči prenajímateľovi

uplatňovať akúkoľvek náhradu škody, ktorá na predmete nájmu alebo veciach nachádzajúcich sa na predmete nájmu vznikne pôsobením tretích osôb alebo vyššou mocou (napr. náhodný pád stromu, poškodenie inžinierskych sietí, koreňovou sústavou stromov, poškodenie lesnou zverou, zosuv pôdy, zaplavenie vodou a pod.).

8. Prenajímateľ sa zaväzuje podať späťvzatie námietok v kolaudačnom konaní vedenom na Špeciálnom stavebnom úrade Mestskej časti Bratislava – Nové Mesto, pod č. konania: 29334/1782/2025/ŠSU/GALZ-3 pre stavbu „Predĺženie Sovej ulice“. Podmienkou pre podanie späťvzatia námietok podľa tohto bodu zmluvy je úhrada prvého nájomného nájomcom podľa článku IV bodu 3 zmluvy a úhrada Uzaného dlhu nájomcom podľa článku V bodu 2 zmluvy, pričom za deň úhrady sa považuje deň pripísania príslušnej sumy na účet prenajímateľa. Prenajímateľ sa zaväzuje podať späťvzatie námietok najneskôr do 5 (piatich) kalendárnych dní odo dňa úhrady Uzaného dlhu a prvého nájomného a Prenajímateľ sa zároveň zaväzuje bez zbytočného odkladu, najneskôr do 2 (dvoch) pracovných dní po podaní späťvzatia námietok, doručiť nájomcovi kópiu podania spolu s potvrdením o jeho doručení (podacia pečiatka, doručienka, potvrdenie o odoslaní do e-schránky alebo iný preukázateľný doklad).
9. Zmluvné strany berú na vedomie, že na časti predmetu nájmu sa nachádza existujúca nepovolená stavba – betónová komunikácia, ktorá bola zrealizovaná bez príslušného stavebného povolenia (ďalej len „*nepovolená stavba*“). Zmluvné strany sa dohodli, že počas doby trvania tejto zmluvy si budú poskytovať riadnu, včasnú a maximálnu súčinnosť a vyvinú všetko úsilie, aby bol právny stav nepovolenej stavby vyriešený, a to najmä:
 - a) odstránením nepovolenej stavby v súlade s rozhodnutiami a požiadavkami príslušného stavebného úradu; alebo
 - b) ak odstránenie nepovolenej stavby nebude účelné, možné alebo primerané, vyvinú maximálne úsilie na legalizáciu nepovolenej stavby, najmä iniciovaním konania podľa § 84 ods. 7 zákona č. 25/2025 Z. z. Stavebného zákona, aby nepovolená stavba mohla byť dodatočne uznaná ako spôsobilá na užívanie.Za účelom splnenia povinností podľa tohto bodu zmluvy sa zmluvné strany zaväzujú najmä poskytnúť si bez zbytočného odkladu všetky informácie, podklady a doklady, ktoré majú k nepovolenej stavbe a ktoré sú potrebné na prípravu podaní, poskytovať si súčinnosť pri komunikácii so stavebným úradom a dotknutými orgánmi, vrátane účasti na miestnych zisťovaniach a ústnych pojednávaniach, udeliť si vzájomne potrebné písomné súhlasy, vyhlásenia a splnomocnenia, ak budú nevyhnutné na podanie žiadostí, návrhov alebo iných úkonov v príslušných konaniach.
10. Nájomca vyhlasuje, že sa pred podpisom tejto zmluvy oboznámil s faktickým a právnym stavom predmetu nájmu, že si je vedomý všetkých povinností, obmedzení a rizík, ktoré mu z tejto zmluvy vyplývajú, vrátane obmedzení súvisiacich s existenciou nepovolenej stavby a režimom užívania predmetu nájmu tretími osobami, a že tieto skutočnosti zohľadnil pri dojednaní podmienok nájmu, vrátane výšky nájomného. Nájomca súčasne vyhlasuje, že:
 - a) predmet nájmu považuje ku dňu prevzatia za spôsobilý na dohodnutý účel užívania v rozsahu vyplývajúcom z tejto zmluvy a jeho aktuálneho stavu,
 - b) nebude voči Prenajímateľovi uplatňovať akékoľvek nároky z väd Predmetu nájmu, z jeho faktických alebo právnych obmedzení, ani z existencie Stavby alebo užívania Predmetu nájmu tretími osobami, a to najmä nároky na zľavu z nájomného, odpustenie nájomného, náhradu škody, bezdôvodné obohatenie alebo inú kompenzáciu, ako aj nároky z akéhokoľvek obmedzenia užívania.
11. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať nasledovné podmienky:
 - a) nepoužívať žiadne iné lesné cesty, alebo priľahlé plochy, zákaz pohybu mechanizmov mimo Predmetu nájmu;
 - b) umožniť prejazd techniky Prenajímateľa, záchranných zložiek a obhospodarovania lesa bez obmedzenia;

- c) počas výstavby a užívania stavby parkovať motorové vozidlá výhradne na Predmete nájmu, pozemkoch stavebníka, prípadne na verejných parkoviskách v okolí - nie na lesných pozemkoch v správe Prenajímateľa;
- d) na lesných pozemkoch nebude vykonávaná žiadna stavebná činnosť;
- e) počas výstavby dodržiavať čistotu a poriadok okolia a na lesných pozemkoch neumiestňovať žiadne stavebné a odpadové materiály;
- f) pri výstavbe a užívaní stavby žiadame dodržiavať protipožiarne predpisy – nevytvoriť podmienky k vzniku požiaru v lese;
- g) všetky náklady spojené s bezpečnostným orezom, alebo výrubom drevín z titulu umiestnenia stavby v ochrannom pásme lesa bude znášať nájomca;
- h) zachovať voľný pohyb pre peších a cyklistov na predmete nájmu.

VII. Skončenie nájmu

1. Zmluva zaniká dňom protokolárneho odovzdania stavby a pozemkov pod ňou do vlastníctva HLMBa ako miestnej cesty v zmysle § 3d ods. 3 zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon).
2. Nájom podľa tejto nájomnej zmluvy zaniká tiež:
 - a) písomnou dohodou všetkých zmluvných strán;
 - b) uplynutím dohodnutej doby nájmu, pokiaľ nedôjde k jej predĺženiu podľa článku III bodu 2 zmluvy;
 - c) odstúpením od zmluvy zo strany prenajímateľa.
3. Prenajímateľ je oprávnený písomne odstúpiť od tejto zmluvy, ak:
 - a) nájomca napriek upozorneniu prenajímateľa užíva predmet nájmu takým spôsobom, že na predmete nájmu vzniká škoda alebo hrozí značná škoda;
 - b) nájomca užíva predmet nájmu bez súhlasu prenajímateľa na iné účely, ako je dohodnuté v tejto zmluve;
 - c) nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do užívania akejkoľvek tretej osobe v rozpore s touto zmluvou;
 - d) nájomca nezaplatí v stanovenej lehote dohodnuté nájomné a/alebo náhradu za užívanie pozemkov v minulom období;
 - e) nájomca porušuje povinnosti stanovené nájomcovi v článku VI. tejto zmluvy.

Odstúpenie od zmluvy je účinné dňom doručenia písomného oznámenia o odstúpení od zmluvy nájomcovi.
4. V prípade skončenia nájmu niektorým zo spôsobov upravených v článku VII bodu 2 tejto zmluvy je nájomca povinný v lehote 5 pracovných dní odo dňa skončenia nájmu vypratať predmet nájmu, odstrániť z neho všetok svoj hnuťelný majetok a vrátiť predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, pokiaľ sa prenajímateľ a nájomca nedohodnú inak. Ak si nájomca nesplní svoje povinnosti podľa tohto bodu, má prenajímateľ právo sám vypratať predmet nájmu a vrátiť predmet nájmu do stavu, v akom ho odovzdal nájomcovi, a požadovať od nájomcu náhradu s tým súvisiacich nákladov, vrátane nákladov na skladovanie vyprataných hnuťelných vecí.
5. Pri skončení nájmu bude medzi prenajímateľom a nájomcom spísaná zápisnica o odovzdaní predmetu nájmu s popisom stavu predmetu nájmu a bude podpísaná oboma zmluvnými stranami. Po skončení nájmu nájomca nie je oprávnený požadovať od prenajímateľa náhradu vložených nákladov a ani hodnotu, o ktorú sa zvýšila hodnota predmetu nájmu.
6. Zánikom nájmu zaniká táto zmluva vo vzťahu ku všetkým zmluvným stranám.

VIII. Doručovanie

1. Zmluvné strany sa dohodli, že písomnosti, obsahujúce právne významné skutočnosti podľa tejto zmluvy, si budú doručovať poštou, formou doporučenej zásielky, pokiaľ nie je v tejto zmluve uvedené inak. Písomnosťou obsahujúcou právne významné skutočnosti sa na účely tejto zmluvy rozumie najmä odstúpenie od zmluvy.
2. Pre potreby doručovania prostredníctvom pošty sa použijú adresy sídla zmluvných strán, prípadne ich korešpondenčné adresy, uvedené v záhlaví tejto zmluvy, ibaže odosielaajúcej zmluvnej strane adresát písomnosti oznámil novú adresu sídla, prípadne inú novú adresu, určenú na doručovanie písomností. V prípade akejkoľvek zmeny adresy určenej na doručovanie písomností na základe tejto zmluvy sa príslušná zmluvná strana zaväzuje o zmene adresy bezodkladne písomne informovať druhú zmluvnú stranu; v takomto prípade je pre doručovanie rozhodujúca nová adresa riadne oznámená zmluvnej strane pred odoslaním písomnosti. Odsielajúca zmluvná strana nenesie prípadné právne následky spojené s nedodržaním oznamovacej povinnosti adresáta písomnosti v zmysle tohto bodu zmluvy.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že listová zásielka sa považuje za doručeníu:
 - (i) dňom jej prevzatia adresátom,
 - (ii) dňom, keď adresát prevzatie zásielky odmietol,
 - (iii) dňom, keď sa zásielka vrátila odosielateľovi z dôvodu márneho uplynutia odbernej lehoty, alebo
 - (iv) dňom, keď sa zásielka vrátila odosielateľovi s poznámkou „adresát neznámy“, pokiaľ bola odoslaná na adresu adresáta uvedenú v tejto Zmluve alebo na inú adresu adresátom písomne oznámenú.

IX. Záverečné ustanovenia

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania všetkými zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv. Uzatvorenie zmluvy podlieha schváleniu mestským zastupiteľstvom HLMBA.
2. Zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou podľa príslušných právnych predpisov (§ 5a zákona číslo 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a § 47 Občianskeho zákonníka) a jej zverejnenie zabezpečuje prenajímateľ.
3. Akékoľvek dojednania, zmeny a doplnky k tejto zmluve sú pre zmluvné strany záväzné len vtedy, ak sú vyhotovené písomne ako dodatok k tejto zmluve a sú schválené mestským zastupiteľstvom HLMBA, ak to vyžadujú Zásady hospodárenia s majetkom HLMBA.
4. Táto zmluva je vyhotovená v 5 rovnopisoch, pričom dva rovnopisy sú určené pre prenajímateľa, dva pre HLMBA a jeden pre nájomcu.
5. Pokiaľ touto zmluvou nebolo dohodnuté inak, nájomný vzťah a z neho vzniknuté práva a povinnosti zmluvných strán sa spravujú Občianskym zákonníkom v znení neskorších predpisov. Prípadné spory vyplývajúce z tejto zmluvy budú zmluvné strany riešiť prednostne cestou zmieru, a keď tento nebude možné docieľiť, rozhodne medzi nimi súd príslušný všeobecný súd.
6. Zmluvné strany zhodne prehlasujú, že si túto zmluvu pred jej podpisom prečítali, že bola uzatvorená po vzájomnom prerokovaní, že svoju vôľu prejavili slobodne a vážne, na dôkaz čoho zmluvu vlastnoručne podpisujú.
7. Prílohou tejto zmluvy je kópia z katastrálnej mapy s vyznačením predmetu nájmu.

V Bratislave,

za prenajímateľa:

za nájomcu:

za HLMBA: