

Materiál na rokovanie orgánu:

Mestské zastupiteľstvo hlavného mesta SR Bratislavy (2022 - 2026)

ktoré sa koná dňa: 18.06.2026

Návrh na nájom ako prípad hodný osobitného zreteľa týkajúci sa časti pozemku v Bratislave, k. ú. Staré Mesto, parc. č. 21513/15, na križovatke Mlynská dolina a Slávičie údolie, spoločnosti CEOP – Slávičie údolie, s. r. o. so sídlom v Bratislave

Predkladateľ:

Tak ako je uvedené v Sumárnom krycom liste

Zodpovedný:

Ing. Janka Bargerová,
riaditeľka sekcie správy nehnuteľností

Spracovateľ:

Mgr. Dávid Masica
oddelenie nájomov nehnuteľností
Ing. Jana Ivicová
oddelenie nájomov nehnuteľností
Miloš Štefánik
oddelenie nájomov nehnuteľností

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodovú správu
3. Žiadosť s prílohou
4. Výpis z registra
5. Snímky z mapy 3x
6. LV 2x
7. Stanovisko starostu MČ Bratislava- Staré Mesto
8. Návrh zmluvy o nájme

NÁVRH UZNESENIA

alternatíva 1

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 časti pozemku registra „C“ KN v k. ú. Staré Mesto, parc. č. 21513/15 - ostatné plochy vo výmere 337 m², spoločnosti CEOP – Slávičie údolie, s. r. o., so sídlom Slávičie údolie 106 v Bratislave, IČO 35948574, s cieľom zriadenia parkovacej plochy, na dobu neurčitú, za nájomné 20,12 eur/m²/rok, čo pri výmere 337 m², predstavuje sumu vo výške 6 780,44,00 eur ročne,

s podmienkou:

Nájomná zmluva bude nájomcom podpísaná do 90 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.

Nájom časti pozemku registra „C“ KN v k. ú. Staré Mesto, parc. č. 21513/15 - ostatné plochy vo výmere 337 m², zapísaného na LV č. 1656, s cieľom zriadiť parkovaciu plochu pre spoločnosť CEOP – Slávičie údolie, s. r. o, predkladáme 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 zriadenia parkovacej plochy k administratívnej budove umiestnenej na susedných pozemkoch vo vlastníctve CEOP – Slávičie údolie, s. r. o, ako aj z dôvodu preukázania vlastníckeho alebo iné práva k dotknutému pozemku.

NÁVRH UZNESENIA

alternatíva 2

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 časti pozemku registra „C“ KN v k. ú. Staré Mesto, parc. č. 21513/15 - ostatné plochy vo výmere 337 m², spoločnosti CEOP – Slávičie údolie, s. r. o., so sídlom Slávičie údolie 106 v Bratislave, IČO 35948574, s cieľom zriadenia parkovacej plochy, na dobu neurčitú, za nájomné 182,50 eur/m²/rok, čo pri výmere 337 m², predstavuje sumu vo výške 61 502,50 eur ročne,

s podmienkou:

Nájomná zmluva bude nájomcom podpísaná do 90 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.

Nájom časti pozemku registra „C“ KN v k. ú. Staré Mesto, parc. č. 21513/15 - ostatné plochy vo výmere 337 m², zapísaného na LV č. 1656, s cieľom zriadiť parkovaciu plochu pre spoločnosť CEOP – Slávičie údolie, s. r. o, predkladáme 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 zriadenia parkovacej plochy k administratívnej budove umiestnenej na susedných pozemkoch vo vlastníctve CEOP – Slávičie údolie, s. r. o, ako aj z dôvodu preukázania vlastníckeho alebo iné práva k dotknutému pozemku.

Dôvodová správa

PREDMET: Časť pozemku registra „C“ KN parc. č. 21513/15, v k. ú. Staré Mesto, vo výmere 337 m², ktorý je vo vlastníctve a v priamej správe hlavného mesta SR Bratislavy.

ŽIADATEĽ: CEOP – Slávičie údolie, s. r. o. (ďalej len „žiadateľ“)

Slávičie údolie 106
811 02 Bratislava
IČO: 35 948 574

ŠPECIFIKÁCIA POZEMKU v k. ú. Staré Mesto

Pozemok reg. „C“ KN zapísaný na LV č. 1656

| parc. č. | druh pozemku | výmera | výmera na prenájom |
|----------|----------------|---------------------|--------------------|
| 21513/15 | ostatná plocha | 4800 m ² | 337 m ² |

Pozemok je vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy, nie je zverený do správy mestskej časti. Neboli na neho uplatnené reštitučné nároky.

ÚČEL NÁJMU: zriadenie parkovacej plochy k administratívnej budove vo vlastníctve žiadateľa.

DOBA NÁJMU: neurčitá

VÝŠKA NAVRHOVANÉHO NÁJOMNÉHO:

Alternatíva 1

stanovená podľa Znaleckého posudku číslo 41/2025 vyhotoveného Ing. Igorom Nikom dňa 10.10.2025:

20,12 eur/m²/rok, čo pri výmere 337 m², predstavuje sumu vo výške **6 780,44,00 eur/rok**,

Alternatíva 2

stanovená podľa „Smernice S14 Oceňovanie nájmov a vecných bremien“ analogicky podľa VZN HM SR Bratislavy č. 5/2023 zo dňa 25.05.2023 o dani za užívanie verejného priestranstva:

182,50 eur/m²/rok, čo pri výmere 337 m², predstavuje sumu vo výške **61 502,50 eur/rok**

SKUTKOVÝ STAV:

Žiadateľ požiadal o predaj alebo prenájom časti vyššie uvedeného pozemku. Odborné útvary magistrátu – oddelenie technickej infraštruktúry, oddelenie dopravného inžinierstva a oddelenie parkovania odporúčajú nájom predmetného pozemku za účelom zriadenia parkovacej plochy k administratívnej budove so súp. č. 7252, umiestnenej na susednom pozemku parc. č. 4538/1 a parc. č. 4538/2, 21513/42 v k. ú. Staré Mesto, ktoré sú vo vlastníctve žiadateľa. Na prenajatom pozemku plánuje zriadiť riadnu parkovaciu plochu k administratívnej budove, keďže príľahlá časť prístupovej komunikácie nie je ďalej prejazdná a slúži predovšetkým zamestnancom a návštevníkom tejto budovy vo vlastníctve žiadateľa. Parkovacie miesta budú síce slúžiť

predovšetkým zamestnancom a návštevníkom administratívnej budovy, avšak parkovisko zostane naďalej verejné, nespoplatnené a nevyhradené (bez rampy a vyhradenia tabuľkou). Prístupová komunikácia (cementovo-betónový kryt vozovky), umiestnená na pozemku vo vlastníctve hlavného mesta, bola realizovaná štatutárnym predchodcom žiadateľa - spoločnosťou IPP Slávičie údolie I. s.r.o., Hlavná 34, 831 01 Bratislava, počas výstavby tejto administratívnej budovy. Z tohto dôvodu bola žiadateľovi vyrubená úhrada za užívanie pozemku pod časťou komunikácie vo výmere 216 m².

STANOVISKÁ K NÁJMU:

Sekcia územného rozvoja:

Oddelenie usmerňovania investičnej činnosti:

Stanovisko zo dňa 03.03.2026 – podľa ÚPN aj ÚPN – Z je možné požadovanú časť pozemku prenajať.

Stanovisko technickej infraštruktúry:

Stanovisko zo dňa 13.02.2026 – s nájmom súhlasia. Upozorňujú, že pozemkom prechádzajú vedenia TI, ktoré je potrebné pri stavebných prácach rešpektovať.

(Požiadavka bude zapracovaná do Nájomnej zmluvy.)

Stanovisko za sekciu dopravy:

Oddelenie dopravného inžinierstva:

Stanovisko zo dňa 03.03.2026 - s nájmom súhlasí s podmienkou, že v prípade zaradenia príľahlej komunikácie do siete miestnych komunikácií sa stanú vybudované parkovacie miesta jej súčasťou (podľa Vyhlášky č. 35/1984 Zb., § 8, ktorou sa vykonáva zákon o pozemných komunikáciách), takže v nájomnej zmluve je potrebné ošetriť majetkovoprávne usporiadanie spevnených plôch po ukončení nájmu pozemku.

(Požiadavka bude zapracovaná do Nájomnej zmluvy.)

Oddelenie pešej a cyklistickej dopravy:

Stanovisko zo dňa 16.02.2026 – s nájmom súhlasí.

Oddelenie parkovania:

Stanovisko zo dňa 10.03.2026 – s nájmom súhlasí s podmienkou, že v prípade zaradenia príľahlej komunikácie do siete miestnych komunikácií sa stanú vybudované parkovacie miesta jej súčasťou (podľa Vyhlášky č. 35/1984 Zb., § 8, ktorou sa vykonáva zákon o pozemných komunikáciách), takže v nájomnej zmluve je potrebné ošetriť majetkovoprávne usporiadanie spevnených plôch po ukončení nájmu pozemku.

(Požiadavka bude zapracovaná do Nájomnej zmluvy.)

Sekcia správy a údržby ciest:

Stanovisko zo dňa 13.02.2026 – z hľadiska správcu ciest sa nevyjadrujú, keďže sa nejedná o cestný pozemok v správe SSÚC.

Sekcia digitalizácie:

Oddelenie sieťovej infraštruktúry:

Stanovisko k inžinierskym sieťam VO (verejné osvetlenie) a MOS (metropolitná optická sieť): zo dňa 12.02.2026 – Nájmom pozemku alebo jeho časti nesmie byť dotknutá prevádzka, údržba, modernizácia a rekonštrukcia zariadení VO a MOS v dotknutom území a jeho bezprostrednom okolí. Nájomca v prípade potreby musí umožniť správcovi VO a MOS - spol. Technické siete Bratislava, a.s. realizáciu potrebných úkonov pre zabezpečenie spoľahlivej prevádzky zariadení VO a MOS v nevyhnutnom rozsahu.

(Požiadavka bude zapracovaná do Nájomnej zmluvy.)

Sekcia životného prostredia:

Oddelenie životného prostredia

Stanovisko zo dňa 10.03.2026 – s nájmom časti pozemku súhlasí za splnenia nasledovných podmienok:

Ochrana ovzdušia:

- pri realizácii činnosti uvedenej v účele žiadosti požadujú maximálne obmedziť znečisťovanie ovzdušia sekundárnou prašnosťou vznikajúcou pri stavebných prácach.

Ochrana vôd a vodné hospodárstvo:

- dodržiavať zákon č. 364/2004 Z. z. o vodách a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č.372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov (vodný zákon),
- dodržiavať zákon č. 442/2002 Z.z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách a o zmene a doplnení zákona č. 276/2001 Z. z. o regulácii v sieťových odvetviach v znení neskorších predpisov,
- dodržiavať § 9 Nariadenia vlády č. 269/2010 Z. z., ktorým sa ustanovujú požiadavky na dosiahnutie dobrého stavu vôd,
- pri zaobchádzaní so znečisťujúcimi látkami dodržiavať prislúchajúce všeobecne záväzné právne predpisy (s dôrazom na dodržiavanie ustanovení vodného zákona, jeho vykonávacích predpisov a prislúchajúcich noriem),
- odvádzanie vôd z povrchového odtoku, odvodnenie spevnenej plochy, komunikácie, parkovacích alebo odstavných plôch realizovať v súlade so znením prislúchajúcich všeobecne záväzných právnych predpisov (s dôrazom na plnenie ustanovení vodného zákona, jeho vykonávacích predpisov a prislúchajúcich noriem),
- na zodpovednosť za prípadne spôsobenú škodu a znečistenie spôsobené užívaním pozemku žiadateľom v zmysle znenia predloženej žiadosti a jej príloh.

Odpadové hospodárstvo:

- dodržiavanie čistoty a poriadku v súlade s VZN mestskej časti Bratislava- Staré Mesto č.4/2023 o dodržiavaní čistoty a poriadku na území mestskej časti Bratislava–Staré Mesto,
- pri nakladaní so vzniknutými odpadmi sa bude dodržiavať hierarchia odpadového hospodárstva, všeobecne záväzné právne predpisy v odpadovom hospodárstve, najmä zákon č. 79/2015 Z.z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a VZN hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 18/2023 o nakladaní s komunálnymi odpadmi a drobnými stavebnými odpadmi na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy,
- po skončení nájomnej zmluvy budú pozemky vyčistené od prípadných odpadov na náklady žiadateľa.

Veterinárna starostlivosť a dezinfekcia:

- Žiadateľ je pri užívaní pozemku povinný zabezpečiť preventívne opatrenia na predchádzanie prenosným ochoreniam, najmä reguláciu živočíšnych škodcov (deratizáciu) a to v rozsahu zákona č. 355/2007 Z. z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov v súlade s nariadeniami a výzvami príslušného orgánu verejného zdravotníctva.

(Požiadavky budú zapracované do Nájomnej zmluvy.)

Oddelenie tvorby mestskej zelene

Stanovisko zo dňa 26.11.2025 – s nájmom súhlasí a stanovuje nasledujúcu podmienku:

- Žiadateľ poskytne Donorský dar v podobe výsadby 10 ks drevín na určených lokalitách v rámci projektu 10 000 stromov, čím bude adekvátne nahradená plocha zelene dotknutá predmetným zámerom. Žiadateľ doloží pred uzatvorením nájomnej zmluvy Donorskú zmluvu.

Žiadateľ s náhradnou výsadbou súhlasí.

(Požiadavka bude zapracovaná do Nájomnej zmluvy.)

Sekcia financií:

Oddelenie účtovníctva a pohľadávok

Stanovisko zo dňa 19.02.2026 – k dátumu 18.02.2026 neevidujú zostatok nedaňovej pohľadávky voči žiadateľovi.

Oddelenie miestnych daní, poplatkov a licencií

Stanovisko zo dňa 20.02.2026 – nájom odporúčajú.

Stanovisko starostu MČ Bratislava-Staré Mesto

Stanovisko zo dňa 29.10.2026 – nemá námietky k nájmu pozemku.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava podľa § 9aa ods. 2 písm. e) zákona Slovenskej národnej rady č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov v spojení s § 10 ods. 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, zverejnilo dňa 02. 06. 2026 na internete a na úradnej tabuli svoj zámer prenajať uvedenú časť pozemku z dôvodu hodného osobitného zreteľa.



MAGOP0110EA7

CEOP – Slávičie údolie, s. r. o., Slávičie údolie 106, 811 02 Bratislava, IČO: 35 948 574

Kontaktné údaje: Ing. Ján Piľa, jp@ceainvestments.sk, 0915 772 311

NO RiS

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava
Oddelenie majetkových vzťahov
Primaciálne námestie 1
814 99 Bratislava

MAGS 60238/24

| | |
|--------------------------------|------------------|
| MAGISTRÁT HL. M. SR BRATISLAVY | |
| 08 -10- 2024 -10- | |
| Podpis číslo: 557 MO | Číslo spisu: SSV |
| Prílohy/ksly: | Vybavuje: S |

V Bratislave, 27. septembra 2024

VEC: Žiadosť o odkúpenie alebo prenájom nehnuteľnosti – pozemku vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislavy, v kat. území Staré Mesto.

Týmto si Vás dovoľujeme osloviť s požiadavkou o odkúpenie alebo prenájom časti pozemku registra „C“ KN parc. č. 21513/15 (celková výmera pozemku 4.800 m²) vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislavy, ktorý sa nachádza v kat. území Staré Mesto v Bratislave.

Pozemok je evidovaný na liste vlastníctva č. 1656 ako ostatná plocha, so spôsobom využitia skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok a je umiestnený v zastavanom území obce.

Naša spoločnosť, ako vlastník susediacej nehnuteľnosti – stavby admin. budovy a pozemku registra „C“ KN parc. č. 4538/2, 4538/1 a 21513/42, ktoré nadobudla v roku 2005 má záujem o odkúpenie alebo prenájom predmetnej časti pozemku, na ktorom plánuje zriadiť riadnu parkovacia plochu. Príjazdová miestna cesta k predmetnej časti pozemku nie je prejazdná – jedná sa o slepú cestu a obsluhuje najmä zamestnancov a návštevníkov admin. budovy našej spoločnosti.

Predmet žiadosti: predaj alebo **prenájom** novovytvoreného pozemku parc. č. 21513/72 o výmere 553 m² odčlenený GP č. 16/2024 od pozemku par. č. 21513/15 vo vlastníctve Hl. mesta SR Bratislavy.

S úctou

Ing. Ján Piľa
konateľ

Prílohy:

- Geometrický plán 1x originál
- Geometrický plán so zákresom 3x kópia
- KKM s vyznačeným záujmovým územím 1x

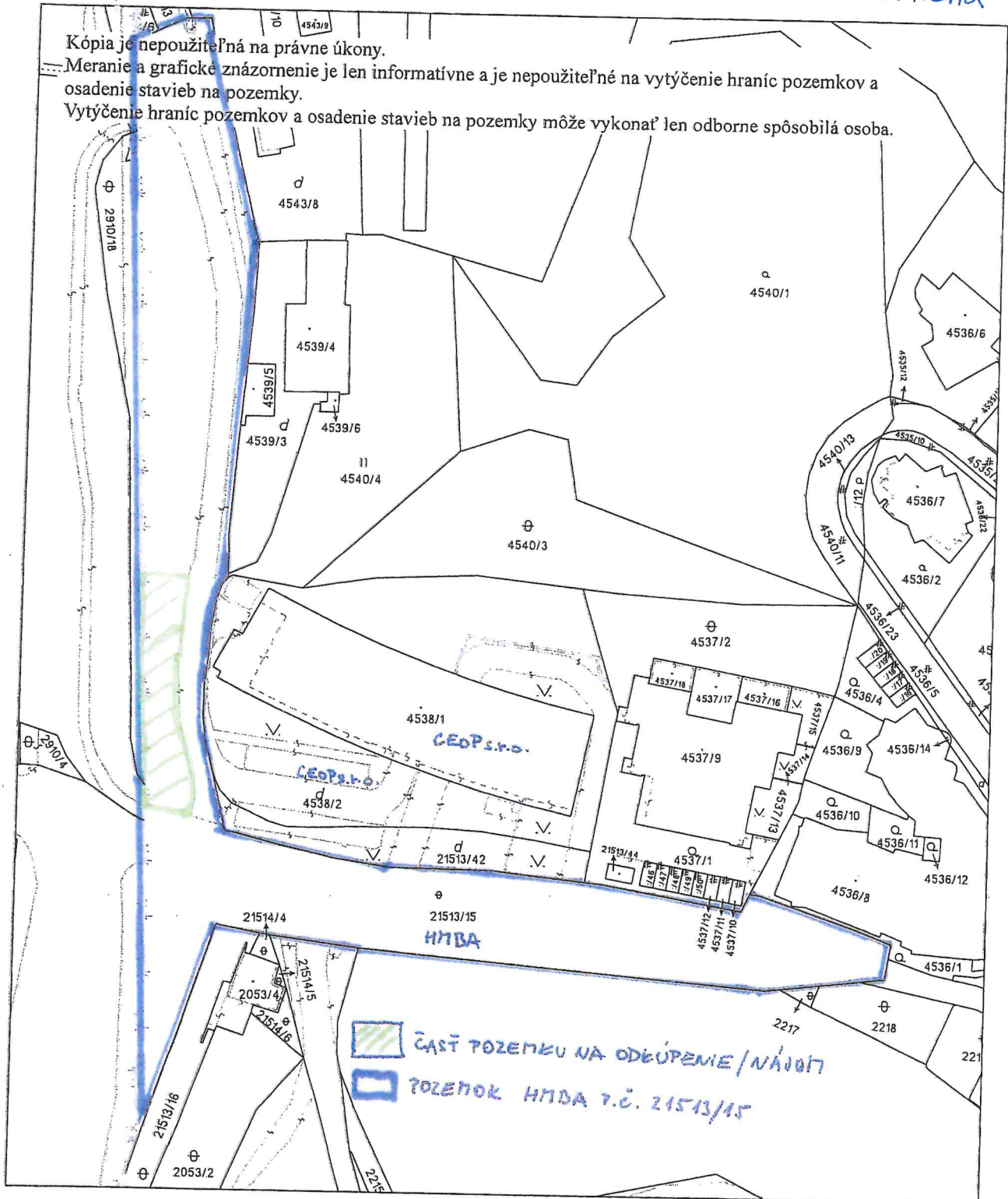
CEOP

CEOP - Slávičie údolie,
s. r. o.
Slávičie údolie 106
Bratislava -
mestská časť Staré Mesto
811 02
IČO: 35948574

Kópia je nepoužiteľná na právne úkony.

Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky.

Vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborne spôsobilá osoba.



| | | | | | | |
|--|--------------------|--------------|--------------------|------------------------|--------------------|-------------|
| Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky | Okres | Bratislava I | Obec | Bratislava-Staré Mesto | Katastrálne územie | Staré Mesto |
| | Číslo zákazky | | Vektorová mapa | | Mierka | 1:1000 |
| KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 21513/15 Kópia je nepoužiteľná na právne úkony | | | | | | |
| Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN | | | Spôsob autorizácie | | | |
| Dátum a čas vyhotovenia | 26.9.2024 13:03:56 | | Bez autorizácie | | | |
| Údaje platné k | 24.9.2024 18:00:00 | | | | | |



OBCHODNÝ REGISTER NA INTERNETE



Slovensky | English

Výpis z Obchodného registra Mestského súdu Bratislava III

Tento výpis má len informatívny charakter a nie je použiteľný pre právne úkony!
Zobraziť na novej verzii portálu

Oddiel: Sro

Vložka číslo: 37055/B

| | | |
|----------------------------------|---|--|
| Obchodné meno: | CEOP - Slávičie údolie, s. r. o. | (od: 25.04.2008) |
| Sídlo: | Slávičie údolie 106 Bratislava 811 02 | (od: 13.05.2017) |
| IČO: | 35 948 574 | (od: 03.08.2005) |
| Deň zápisu: | 03.08.2005 | (od: 03.08.2005) |
| Právna forma: | Spoločnosť s ručením obmedzeným | (od: 03.08.2005) |
| Predmet podnikania (činnosti): | kúpa tovaru za účelom jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) v rozsahu voľnej živnosti kúpa tovaru za účelom jeho predaja iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod) v rozsahu voľnej živnosti, sprostredkovateľská činnosť v oblasti obchodu, výroby a služieb v rozsahu voľnej živnosti organizovanie kultúrno-spoločenských, športových podujatí a výstav reklamná a propagačná činnosť obstarávanie služieb spojených so správou bytového a nebytového fondu poradenská činnosť v oblasti nákupu a predaja tovarov prenájom nehnuteľností, bytových a nebytových priestorov spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájmom | (od: 03.08.2005) (od: 03.08.2005) (od: 03.08.2005) (od: 03.08.2005) (od: 03.08.2005) (od: 03.08.2005) (od: 10.07.2008) |
| Spoločníci: | CEA Investments a. s. IČO: 52 261 166 Slávičie údolie 106 Bratislava - mestská časť Staré Mesto 811 02 | (od: 12.04.2022) |
| Výška vkladu každého spoločníka: | CEA Investments a. s. Vklad: 6 580 991 EUR (peňažný vklad) Splatené: 6 580 991 EUR Záložné právo: Na základe zmluvy o zriadení záložného práva k obchodnému podielu uzavretej dňa 19.04.2017 v znení dodatku č. 1 z 02.05.2017 bolo zriadené záložné právo na celý obchodný podiel spoločníka CEA S.a r.l. v prospech záložného veriteľa UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, s.s., IČ: 649 48 242, so sídlom Želetavská 1525/1, 140 92 Praha 4 - Michle, Česká republika, organizačná zložka: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, s.s., pobočka zahraničnej banky, Šancová 1/A, 813 33 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 47 251 336, zapísanej v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, Oddiel: Po, vložka č. 2310/B. | (od: 12.04.2022) |
| Štatutárny orgán: | konateľ Ing. Ján Pífa Kadnárova 2512/17 Bratislava - mestská časť Rača 831 52 Vznik funkcie: 11.12.2020 | (od: 03.08.2005) (od: 30.01.2021) |
| Konanie menom spoločnosti: | V mene spoločnosti konajú a podpisujú sa konatelia spoločnosti, každý samostatne. | (od: 30.01.2021) |
| Výška základného imania: | 6 580 991 EUR Rozsah splatenia: 6 580 991 EUR | (od: 07.04.2017) |
| Ďalšie právne skutočnosti: | Spoločnosť bola založená spoločenskou zmluvou dňa 21.07.2005 v zmysle príslušných ustanovení z.č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník. Zápisnica z valného zhromaždenia zo dňa 08.03.2006. Zápisnica z valného zhromaždenia zo dňa 01.03.2007 - zmena sídla spoločnosti. Rozhodnutie jediného spoločníka zo dňa 16.08.2007 o zmene sídla spoločnosti. Rozhodnutie jediného spoločníka zo dňa 17.4.2008 o zmene obchodného mena z IPP - Slávičie údolie I., s.r.o. na nové CEOP - Slávičie údolie, s.r.o. Rozhodnutie jediného spoločníka zo dňa 01.07.2008. Rozhodnutie jediného spoločníka zo dňa 24.09.2008 Rozhodnutie jediného spoločníka zo dňa 11.02.2013 Rozhodnutie jediného spoločníka zo dňa 19.04.2013. Rozhodnutie jediného spoločníka zo dňa 09.03.2015. Rozhodnutie jediného spoločníka zo dňa 31.07.2015. Rozhodnutie jediného spoločníka zo dňa 09.05.2017. | (od: 03.08.2005) (od: 24.03.2006) (od: 11.05.2007) (od: 22.08.2007) (od: 25.04.2008) (od: 10.07.2008) (od: 09.10.2008) (od: 23.03.2013) (od: 18.05.2013) (od: 21.03.2015) (od: 26.08.2015) (od: 13.05.2017) |
| Dátum aktualizácie údajov: | 16.05.2026 | |
| Dátum výpisu: | 18.05.2026 | |

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 101 Bratislava I Dátum vyhotovenia : 18.5.2026
Obec : 528595 Bratislava-Staré Mesto Čas vyhotovenia : 14:53:05
Katastrálne územie : 804096 Staré Mesto Údaje platné k : 15.5.2026 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1656 ČIASŤ ČIŠŤ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 1

| Parcelné číslo | Výmera v m ² | Druh pozemku | Spôsob využívania pozemku | Druh chránenej nehnuteľnosti | Spoločná nehnuteľnosť | Umiestnenie pozemku | Druh právneho vzťahu |
|-----------------------|-------------------------|----------------|---------------------------|------------------------------|-----------------------|---------------------|----------------------|
| 21513/15 | 4800 | Ostatná plocha | 37 | | 1 | 1 | |
| Iné údaje: Bez zápisu | | | | | | | |

Ostatné PARCELY registra „C“ nevyžiadané.

Legenda

Spôsob využívania pozemku

37 Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

PARCELY registra „E“ nevyžiadané.

STAVBY nevyžiadané.

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

| Poradové číslo | Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj | Spoluvlastnícky podiel |
|----------------|--|------------------------|
| 1 | Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR, IČO: 603481 | 1/1 |

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 101 Bratislava I Dátum vyhotovenia : 18.5.2026
 Obec : 528595 Bratislava-Staré Mesto Čas vyhotovenia : 14:56:56
 Katastrálne územie : 804096 Staré Mesto Údaje platné k : 15.5.2026 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony
 VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 3167

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 3

| Parcelné číslo | Výmera v m ² | Druh pozemku | Spôsob využívania pozemku | Druh chránenej nehnuteľnosti | Spoločná nehnuteľnosť | Umiestnenie pozemku | Druh právneho vzťahu |
|-----------------------|-------------------------|-----------------------------|---------------------------|------------------------------|-----------------------|---------------------|----------------------|
| 4538/1 | 1298 | Zastavaná plocha a nádvorie | 16 | | 1 | 1 | |
| Iné údaje: Bez zápisu | | | | | | | |
| 4538/2 | 2028 | Zastavaná plocha a nádvorie | 18 | | 1 | 1 | |
| Iné údaje: Bez zápisu | | | | | | | |
| 21513/42 | 423 | Zastavaná plocha a nádvorie | 18 | | 1 | 1 | |
| Iné údaje: Bez zápisu | | | | | | | |

Legenda

Spôsob využívania pozemku

- 16 Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom
- 18 Pozemok, na ktorom je dvor

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Počet stavieb: 1

| Súpisné číslo | Na pozemku parcelné číslo | Druh stavby | Popis stavby | Druh chránenej nehnuteľnosti | Umiestnenie stavby |
|-----------------------|---------------------------|-------------|------------------------------------|------------------------------|--------------------|
| 7252 | 4538/1 | 15 | admin. budova, Slávičie údolie 106 | | 1 |
| Iné údaje: Bez zápisu | | | | | |

Legenda

Druh stavby

- 15 Administratívna budova

Umiestnenie stavby

- 1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

| Poradové číslo | Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj | Spoluvlastnícky podiel |
|----------------|--|------------------------|
|----------------|--|------------------------|

| | | |
|---|--|-----|
| 1 | CEOP - Slávičie údolie, s.r.o., Štefánikova 15, Bratislava, PSČ 811 05, SR, IČO: 35948574 | 1/1 |
| Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V-3341/2005 zo dňa 29.11.2005. | | |
| Iné údaje: Geometrický plán č. 51/2006 zo dňa 6.6.2006. Rozhodnutie o určení súpis.čísła č.j.: Sprč-67022/27411/2006-Be zo dňa 25.10.2006, geometrický plán č.81/2006 zo dňa 6.9.2006. Zmena adresy trvalého pobytu, R- 1088/07 Zmena obchodného mena R-1137/08 Zmena sídla spoločnosti, R-1949/15 | | |
| Poznámky: Bez zápisu | | |

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

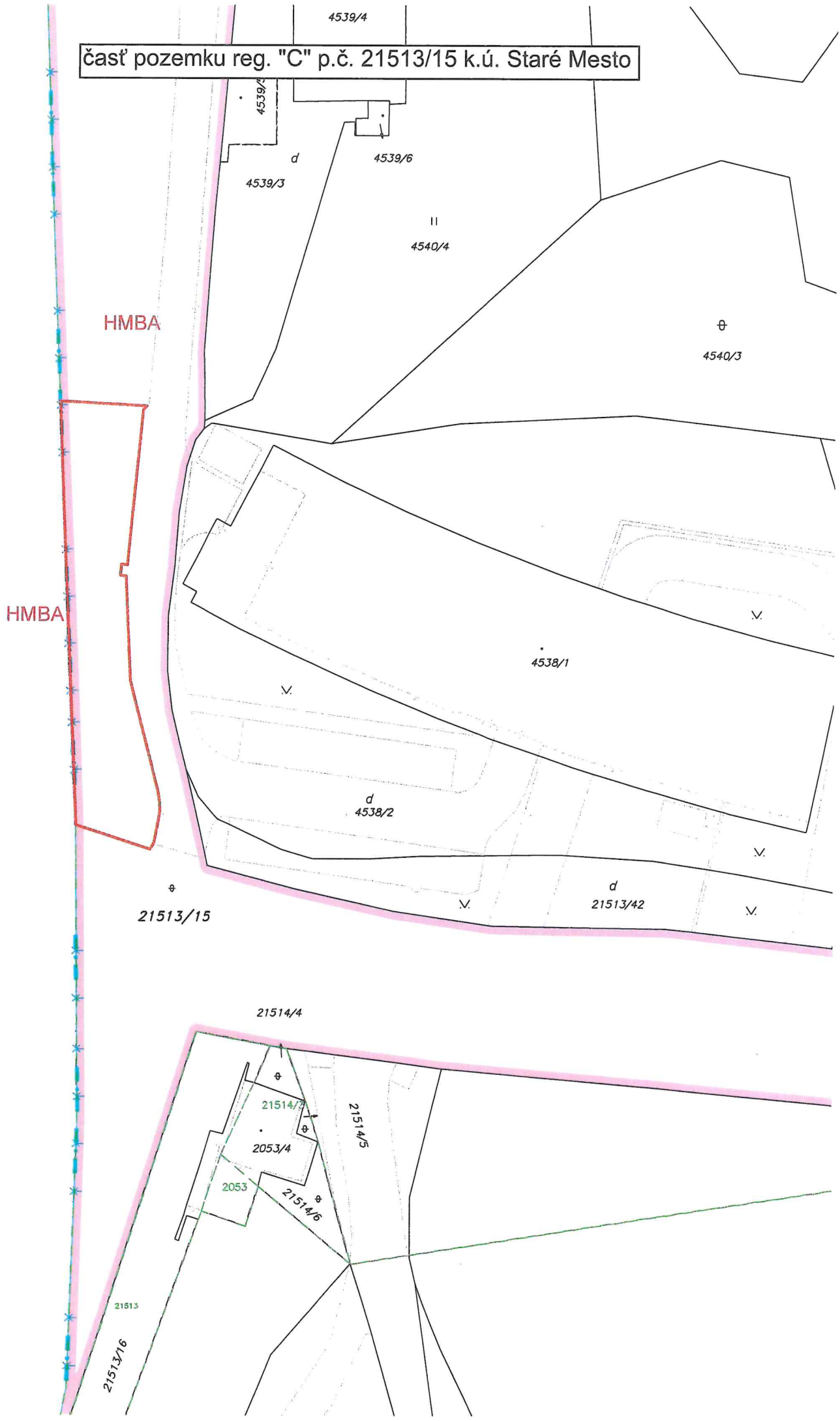
Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

ČASŤ C: ĎARCHY

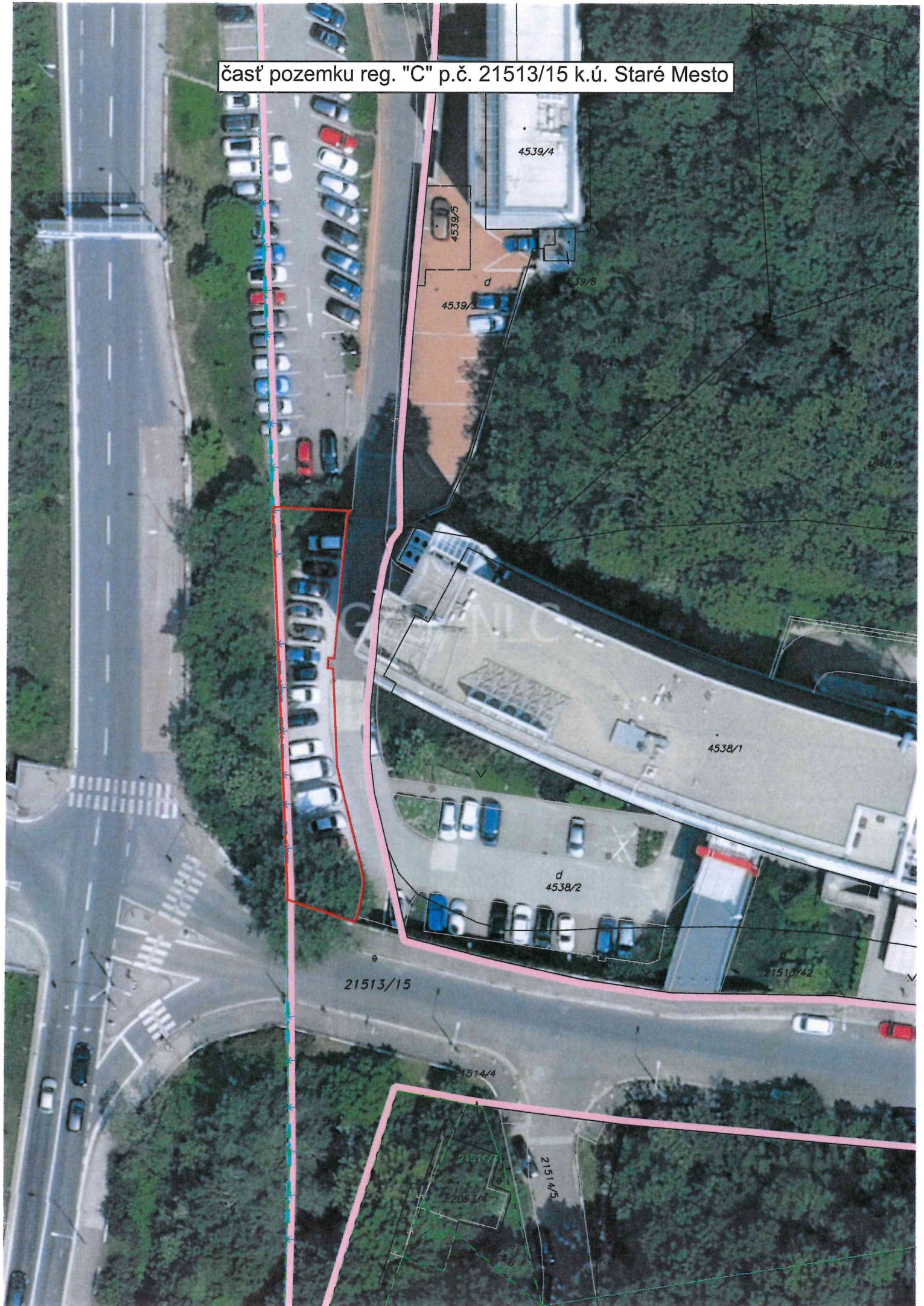
| K nehnuteľnosti K vlastníkovi | Obsah |
|----------------------------------|--|
| Vlastník poradové číslo 1 | Záložné právo v prospech UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., IČ: 649 48 242, organizačná zložka: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., pobočka zahraničnej banky, IČO: 47 251 336 na pozemky registra C KN parc.č. 4538/1,2, 21513/42 a na stavbu súpis.č. 7252 na pozemku registra C KN parc.č. 4538/1 podľa V-11137/2017 zo dňa 24.04.2017 |

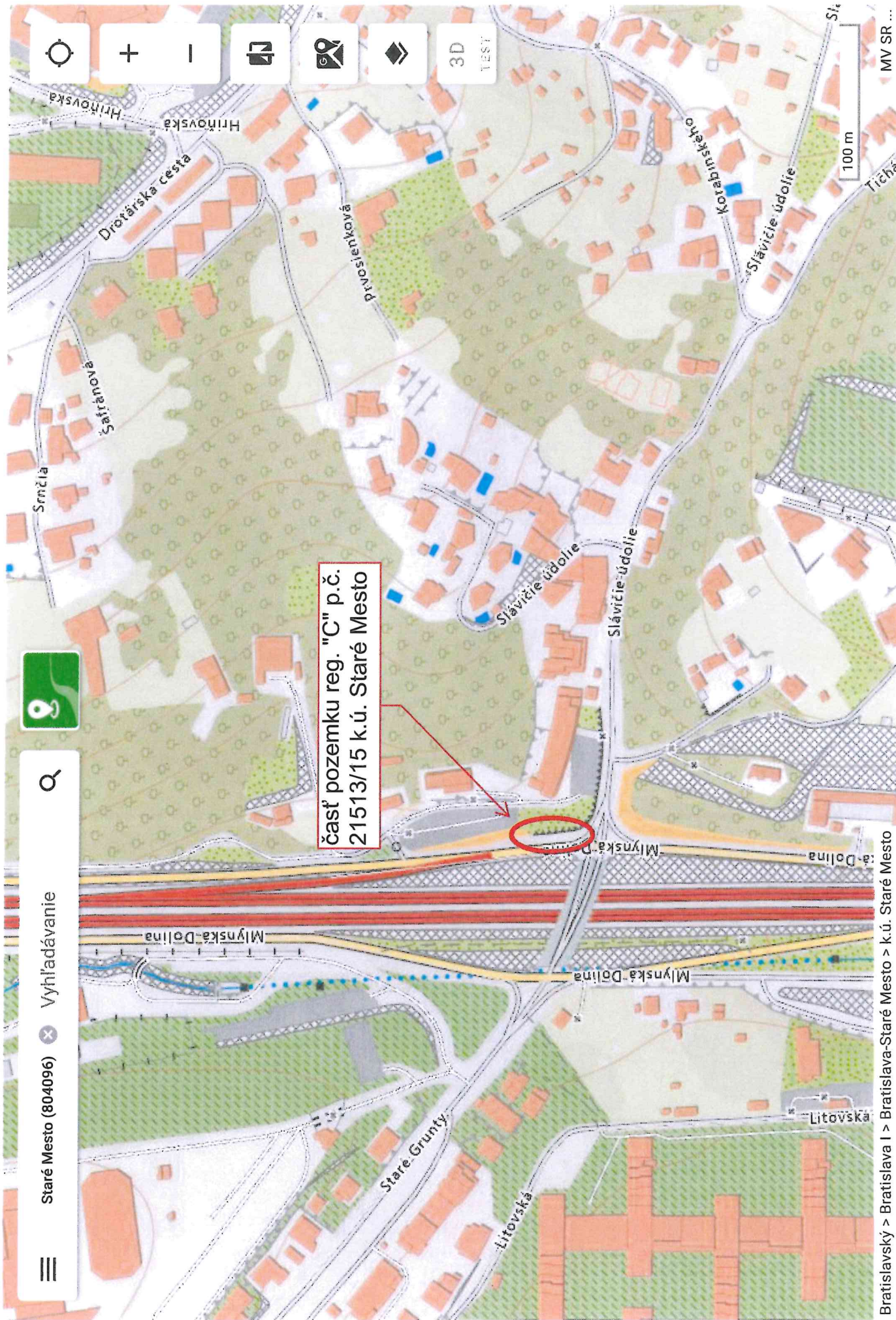
Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

časť pozemku reg. "C" p.č. 21513/15 k.ú. Staré Mesto



časť pozemku reg. "C" p.č. 21513/15 k.ú. Staré Mesto





časť pozemku reg. "C" p.č.
21513/15 k.ú. Staré Mesto

MAGSONN 40792/26 29.10.2025 17:29:54



MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-STARÉ MESTO
Vajanského nábrežie 3, 814 21 Bratislava-Staré Mesto

Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy oddelenie nájmu
bytov
Primaciálne námestie 1
814 99 Bratislava
Slovenská republika

| Váš list číslo/zo dňa | Naše číslo | Vybavuje/linka | Bratislava-Staré Mesto |
|-----------------------|------------------------|--|------------------------|
| | 815/53030/2025/PRA/Gas | Gajdová Sára, Mgr./ 02/59246219 /sara.gajdova@stare mesto.sk | |

Vec

Odpoveď na žiadosť o stanovisko k nájmu časti pozemku

Mestskej časti Bratislava-Staré Mesto bola dňa 24.09.2025 doručená Vaša žiadosť o stanovisko k nájmu časti pozemku reg. „C“ KN parc. č. 21513/15 v k. ú. Staré Mesto.

Spoločnosť CEOP - Slávičie údolie, s. r. o., Slávičie údolie 106, 811 02 Bratislava, IČO: 35948574 (ďalej len „žiadateľ“), požiadala hlavné mesto SR Bratislavu o nájom časti pozemku reg. „C“ KN parc. č. 21513/72 v k. ú. Staré Mesto, na rohu ulíc Slávičie údolie a Mlynská dolina, ktorý bol odčlenený GP č. 16/2024 zo dňa 15.04.2024 z pozemku reg. „C“ KN parc. č. 21513/15 - ostatná plocha s výmerou 4800 m², zapísaného na LV č. 1656 pre Hlavné mesto SR Bratislavu. Účelom nájmu časti odčleneného pozemku v rozsahu 337 m² bude zriadenie parkovacích státí k administratívnej budove umiestnenej na susedných pozemkoch vo vlastníctve žiadateľa. Príjazdová miestna komunikácia k požadovanej časti pozemku nie je prejazdná, ide o obslužnú komunikáciu najmä pre zamestnancov a návštevníkov administratívnej budovy žiadateľa.

Na základe vyššie uvedeného si Vám dovoľujeme oznámiť, že mestská časť Bratislava-Staré Mesto nemá námietky voči nájmu časti pozemku reg. „C“ KN parc. č. 21513/15 v k. ú. Staré Mesto.

ELEKTRONICKY PODPÍSANÉ

Ing. Matej Vagač
starosta mestskej časti

Informatívna poznámka - tento dokument bol vytvorený elektronicky

ZMLUVA O NÁJME POZEMKU

č. 08 83 0... 26 00

(ďalej ako „Zmluva“)

Uzatvorená podľa § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov (ďalej ako „**Občiansky zákonník**“)
medzi nasledovnými zmluvnými stranami:

Prenajímateľ:

Názov: **Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava**
Sídlo: Primaciálne námestie č. 1, 814 99 Bratislava
Zastupuje: Ing. arch. Matúš Vallo, primátor
Osoba oprávnená na podpis zmluvy :, na základe
Podpisového poriadku účinného ku dňu podpisu
Zmluvy
IČO: 00 603 481
DIČ: 2020372596
Bankové spojenie: Československá obchodná banka, a. s.
BIC (SWIFT): CEKOSK BX
IBAN - nájomné: SK58 7500 0000 0000 2582 8453
IBAN - depozit: SK72 7500 0000 0000 2582 4903
Variabilný symbol: 8830...26
(ďalej ako „**Prenajímateľ**“)

a

Nájomca:

Názov: CEOP – Slávičie údolie, s. r. o.
Sídlo: Slávičie údolie 106, 811 02 Bratislava
Zapísaný: v Obchodnom registri Mestského súdu
Bratislava III, oddiel: Sro, vložka číslo: 37055/B
Zastupuje: Ing. Ján Piľa – konateľ
IČO: 35 948 574
DIČ:
Bankové spojenie:
BIC (SWIFT):
IBAN:
E-mail:
Telefonický kontakt:
(ďalej ako „**Nájomca**“)

(Prenajímateľ a Nájomca ďalej spolu ako „**Zmluvné strany**“ a každý jednotlivo ako „**Zmluvná strana**“)

Úvodné ustanovenia

- A. Zmluvné strany uzatvárajú túto Zmluvu podľa § 663 a nasl. Občiansky zákonník a v súlade s právnym poriadkom Slovenskej republiky.
- B. Osobitné podmienky uvedené v prílohe B, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto Zmluvy obsahujú ďalšie dojednania Zmluvných strán (ďalej ako „**Osobitné podmienky**“). V prípade rozporu medzi Osobitnými podmienkami a touto Zmluvou majú prednosť Osobitné podmienky.
- C. Slová s veľkým začiatočným písmenom majú význam uvedený v tejto Zmluve alebo v Osobitných podmienkach.

Článok I

Predmet Zmluvy a účel nájmu

- 1.1 Prenajímateľ je výlučným vlastníkom časti nehnuteľnosti vedenej Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom, pre okres Bratislava I, obec Bratislava – Staré Mesto, katastrálne územie Staré Mesto, na liste vlastníctva č. 1656 ako pozemok reg. „C“ KN parc. č. 21513/15 – ostatná plocha **vo výmere 337 m²** (ďalej ako „**Predmet nájmu**“). Kópia z katastrálnej mapy s vyznačeným Predmetom nájmu a príslušný list vlastníctva tvoria prílohu č. 1.1 k tejto Zmluve.
- 1.2 Predmetom tejto Zmluvy je úprava vzájomných práv a povinností Zmluvných strán v súvislosti s nájmom Predmetu nájmu a to za podmienok uvedených v tejto Zmluve.
- 1.3 Prenajímateľ touto Zmluvou prenecháva Nájomcovi do užívania Predmet nájmu a Nájomca berie Predmet nájmu do nájmu za podmienok uvedených v tejto Zmluve.
- 1.4 Účelom nájmu podľa tejto Zmluvy je zriadenie parkovacej plochy na rohu ulice Slávičie údolie a Mlynská dolina.
- 1.5 Nájomca je povinný užívať Predmet nájmu v súlade s účelom nájmu a spôsobom primeraným povahe a určeníu Predmetu nájmu, ak Osobitné podmienky neurčujú inak a v súlade s právnymi predpismi, ktoré sa vzťahujú na Predmet nájmu. V prípade ak Nájomca poruší túto svoju povinnosť, je Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi **zmluvnú pokutu vo výške 17,00 EUR** za každý, aj začatý deň trvania porušenia tejto povinnosti.
- 1.6 Nájomca sa pred podpisom tejto Zmluvy osobne oboznámil so stavom Predmetu nájmu miestnou obhliadkou a vyhlasuje, že je plne oboznámený s právnym a technickým stavom Predmetu nájmu a že ku dňu podpisu tejto Zmluvy je Predmet nájmu spôsobilý na užívanie podľa tejto Zmluvy a nemá žiadne vady, ktoré by bránili jeho užívaniu spôsobom určeným touto Zmluvou.

- 1.7 Prenajímateľ vyhlasuje, že sa k Predmetu nájmu neviažu žiadne užívacie práva tretích osôb okrem tých, ktoré sú vo vzťahu k Predmetu nájmu zapísané na liste vlastníctva, ktorý je uvedený v bode 1.1 tejto Zmluvy.

Článok II

Doba nájmu a odovzdanie Predmetu nájmu

- 2.1 Nájom sa dojednáva na dobu neurčitú a začne plynúť dňom účinnosti tejto Zmluvy v zmysle bodu 15.1 tejto Zmluvy (ďalej ako „**Doba nájmu**“).
- 2.2 Nájomca vyhlasuje, že mu je známy faktický aj právny stav Predmetu nájmu a že ku dňu uzatvorenia tejto Zmluvy sa Predmet nájmu nachádza v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a v takom stave ho preberá do nájmu.
- 2.3 Pri uzavretí tejto Zmluvy Zmluvné strany podpíšu preberací protokol (ďalej ako „**Preberací protokol**“). Preberací protokol bude vyhotovený a podpísaný v dvoch identických vyhotoveniach, po jednom pre každú Zmluvnú stranu a bude obsahovať:
- Identifikáciu Predmetu nájmu;
 - Fotodokumentáciu o stave Predmetu nájmu;
 - Dátum a miesto spísania Preberacieho protokolu a podpisy oprávnených zástupcov Zmluvných strán.
- 2.4 Predmet nájmu sa považuje za fyzicky odovzdaný Nájomcovi a zverený Nájomcovi do užívania dňom nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy, t.j. právo Nájomcu užívať Predmet nájmu vzniká až dňom nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy.

Článok III

Nájomné

- 3.1 Nájomné za Predmet nájmu je stanovené **vo výške:**
Alt. 1. 20,12 eur/m²/rok, čo pri výmere 337 m², predstavuje 6 780,44,00 Eur/rok,
Alt. 2. 182,50 eur/m²/rok, čo pri výmere 337 m², predstavuje 61 502,50 Eur/rok
(ďalej ako „**Nájomné**“).
K Nájomnému sa nebude pripočítavať DPH v zmysle § 38 ods. 3 zákona č. 222/2004 Z.z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov.
- 3.2 Odo dňa začiatku Doby nájmu je Nájomca povinný platiť Prenajímateľovi Nájomné v pravidelných štvrtročných splátkach, vždy do 15. dňa príslušného kalendárneho štvrtroka, za ktorý sa Nájomné uhradza na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy s poznámkou „nájomné“ a uvedením obdobia, za ktoré sa nájomné platí a s variabilným symbolom uvedeným v záhlaví tejto Zmluvy.
- 3.3 Ak Doba nájmu začne plynúť v priebehu kalendárneho štvrtroka, Nájomca je povinný uhradiť do 15 dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy alikvotnú časť štvrtročnej splátky Nájomného vypočítanú tak, že denné nájomné vypočítané ako 1/365 Nájomného

sa vynásobí počtom dní odo dňa začiatku Doby nájmu do konca kalendárneho štvrťroka, v ktorom sa Zmluva uzatvorila.

- 3.4 V prípade, ak Nájomca pri platbe neuvedie obdobie, za ktoré Nájomné platí, alebo uvedie obdobie, ktoré už bolo uhradené, alebo ak z úhrady Nájomného nebude zrejmé, za ktoré obdobie Nájomca Nájomné poukazuje, je obdobie, ktoré bude úhradou pokryté, oprávnený určiť Prenajímateľ sám; Prenajímateľ spravidla pokryje najstaršiu splatnú pohľadávku.
- 3.5 Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomné sa bude zvyšovať nasledovne:
- a) v prvom kalendárnom roku po roku, kedy začala plynúť Doba nájmu sa nájomné zvýši o 2%;
 - b) pre ďalšie kalendárne roky sa nájomné platné k 31. decembru určitého roka bude každoročne vždy k 1.januáru nasledujúceho roka zvyšovať o ročnú priemernú mieru inflácie meranú harmonizovaným indexom spotrebiteľských cien (HICP, všetky položky) zverejneným Eurostatom pre oblasť Európskej únie (EICP) vo vzťahu k mesiacu november predchádzajúceho kalendárneho roka (12 mesačný priemer), najmenej však o 2 %. V prípade, že tento index už Eurostatom nebude zverejňovaný, bude nahradený iným oficiálnym indexom Európskej únie, ktorý mu bude povahou najbližší a určí ho prenajímateľ.
- 3.6 Nájomné a akékoľvek finančné plnenia Nájomcu sa považujú za uhradené dňom ich pripísania na účet Prenajímateľa.
- 3.7 Nájomca nemá právo zadržiavať a neplatiť Nájomné a ani žiadne iné platby podľa tejto Zmluvy z dôvodu akýchkoľvek nárokov alebo pohľadávok Nájomcu voči Prenajímateľovi.
- 3.8 V prípade omeškania akejkoľvek platby zo strany Nájomcu podľa tejto Zmluvy je Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi **zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z dlžnej sumy** za každý, aj začatý deň omeškania. Povinnosť Nájomcu platiť úroky z omeškania v zmysle príslušných právnych predpisov týmto nie je dotknutá. Týmto nie je dotknuté ani právo Prenajímateľa vypovedať túto Zmluvu alebo od Zmluvy odstúpiť.

Článok IV Zabezpečovacie opatrenia

- 4.1 Nájomca je do 15 kalendárnych dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy povinný zložiť na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy zábezpeku vo výške 3/12 ročného Nájomného („**Depozit**“).
- 4.2 Prenajímateľ je oprávnený uspokojiť z Depozitu akékoľvek svoje splatné pohľadávky voči Nájomcovi v prípade, že Nájomca neuhradí v termíne splatnosti akékoľvek svoje splatné záväzky podľa tejto Zmluvy alebo súvisiace s touto Zmluvou, najmä nie však výlučne Nájomné, úroky z omeškania, zmluvné pokuty a nárok Prenajímateľa na náhradu škody, vrátane sporných pohľadávok.

- 4.3 V prípade, že Prenajímateľ uspokojí svoju pohľadávku z Depozitu, je Nájomca povinný doplniť Depozit do výšky podľa bodu 4.1 vyššie a to do 10 dní odo dňa doručenia oznámenia Prenajímateľa o čerpaní Depozitu Nájomcovi. V prípade, že Nájomca nedoplní Depozit ani v dodatočnej lehote 7 dní od doručenia výzvy Prenajímateľa na nápravu, Nájomca je povinný zaplatiť Prenajímateľovi **zmluvnú pokutu vo výške 0,02 % z rozdielu Depozitu** medzi aktuálnou sumou a sumou uvedenou v bode 4.1 tejto Zmluvy za každý, aj začatý deň omeškania Nájomcu s doplnením Depozitu.
- 4.4 V prípade uplynutia Doby nájmu alebo skončenia Zmluvy, a vždy za predpokladu, že Nájomca riadne splní všetky svoje povinnosti podľa tejto Zmluvy alebo súvisiace s touto Zmluvou, Prenajímateľ vráti Depozit Nájomcovi najneskôr do 90 dní po uplynutí Doby nájmu alebo skončení Zmluvy, nie však skôr ako 15. deň po úplnom splnení všetkých záväzkov Nájomcu z tejto Zmluvy alebo súvisiacich s touto Zmluvou. V prípade, že si Nájomca riadne nesplní všetky záväzky z tejto Zmluvy, bude suma vráteného Depozitu znížená o výšku hodnoty záväzkov Nájomcu. Nájomca nie je oprávnený uplatňovať si voči Prenajímateľovi nárok na zaplatenie úrokov z omeškania zo sumy Depozitu, nevráteného Prenajímateľom v lehote podľa tohto bodu Zmluvy.
- 4.5 Osobitné podmienky môžu obsahovať aj ďalšie zabezpečovacie opatrenia.

Článok V

Spoločné dojednania k zmluvným pokutám

- 5.1 Ustanovenia tejto Zmluvy a prípadne aj Osobitných podmienok stanovujú konkrétne výšky zmluvných pokút, ktoré je Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi za porušenie jednotlivých povinností.
- 5.2 Zmluvné strany sa dohodli, že ak za porušenie povinností uvedených v Osobitných podmienkach nie je stanovená zmluvná pokuta v inej výške, je Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 300 EUR a to za každé jedno porušenie.
- 5.3 Nájomca sa zaväzuje zaplatiť zmluvnú pokutu podľa tejto Zmluvy aj v prípade, ak nezavinil porušenie zmluvnej povinnosti, pre ktoré je zmluvná pokuta dojednaná.
- 5.4 Nájomca sa zaväzuje zaplatiť zmluvnú pokutu na základe písomnej výzvy Prenajímateľa do 30 dní odo dňa jej uplatnenia Prenajímateľom. Požiadavka na zaplatenie zmluvnej pokuty ani jej zaplatenie Nájomcom nezbavuje Nájomcu povinností, ktorých splnenie je zabezpečené zmluvnou pokutou, ak nejde o prípad, kedy Prenajímateľ z dôvodu ich porušenia od Zmluvy odstúpil.
- 5.5 Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ je oprávnený požadovať náhradu škody spôsobenej porušením povinnosti, na ktorú sa vzťahuje zmluvná pokuta podľa tejto Zmluvy a to vo výške presahujúcej výšku dohodnutej zmluvnej pokuty.

Článok VI

Údržba Predmetu nájmu

- 6.1 Nájomca sa zaväzuje, že zabezpečí užívania schopnosť Predmetu nájmu na vlastné náklady a to v stave, ktorý je v súlade s touto Zmluvou a príslušnými právnymi predpismi.
- 6.2 Nájomca sa zaväzuje vykonávať akékoľvek opravy Predmetu nájmu na vlastné náklady a znášať náklady spôsobené neprimeraným užívaním Predmetu nájmu.

Článok VII

Poškodenie Predmetu nájmu

- 7.1 Nájomca je povinný bezodkladne opraviť akékoľvek poškodenie Predmetu nájmu, ktoré vzniklo v dôsledku činnosti a/alebo opomenutia Nájomcu alebo osôb, ktorým Nájomca umožnil vstup na Predmet nájmu. Nájomca je nezávisle od povinnosti opraviť vzniknuté poškodenie povinný bezodkladne oznámiť Prenajímateľovi vznik škody, ktorú Nájomca zistil alebo mohol zistiť. V prípade, že Nájomca neoznámí Prenajímateľovi bezodkladne vznik škody, okrem zodpovednosti za vzniknutú škodu zodpovedá aj za prípadné ďalšie škody, ktoré neoznámením spôsobil Prenajímateľovi. Nájomca je povinný prijať všetky opatrenia potrebné na zníženie rizika vzniku škody a/alebo zníženia rozsahu škôd na Predmete nájmu v súvislosti s už vznikajúcou škodou.
- 7.2 V prípade, že Nájomca neodstráni škody v súlade s bodom 7.1 tejto Zmluvy, je Prenajímateľ oprávnený škody odstrániť na náklady Nájomcu.

Článok VIII

Zmeny Predmetu nájmu

- 8.1 Nájomca môže vykonávať zmeny Predmetu nájmu, ktorých vykonanie je nevyhnutné výlučne za účelom užívania Predmetu nájmu v súlade s účelom nájmu podľa tejto Zmluvy, pričom je povinný každú takúto zmenu oznámiť Prenajímateľovi bezodkladne po jej vykonaní. Akékoľvek iné zmeny Predmetu nájmu (ďalej ako „**Iné zmeny**“) je Nájomca oprávnený vykonávať len s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa.
- 8.2 Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak Nájomca vykoná akékoľvek Iné zmeny bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa, je:
- a) bezodkladne povinný na vlastné náklady vrátiť Predmet nájmu do pôvodného stavu podľa bodu 11.1 tejto Zmluvy; a zároveň
 - b) ak Predmet nájmu neuvedie do stavu podľa písm. a) ani v dodatočnej lehote 10 dní odo dňa výzvy Prenajímateľa, Prenajímateľ je oprávnený Predmet nájmu uviesť do stavu podľa písm. a) na náklady Nájomcu a Nájomca je povinný náklady na uvedenie Predmetu nájmu do stavu podľa písm. a) uhradiť Prenajímateľovi v plnej výške nákladov vynaložených Prenajímateľom, vrátane interných nákladov Prenajímateľa a nákladov Prenajímateľa na služby tretích osôb.

- 8.3 Zmluvné strany sa ďalej dohodli, že ak Nájomca vykoná Iné zmeny bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa, je Prenajímateľovi povinný zaplatiť:
- a) za porušenie povinnosti vykonávať Iné zmeny výlučne s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa **zmluvnú pokutu vo výške 4-násobku výšky Depozitu** a zároveň
 - b) za porušenie povinnosti bezodkladne na vlastné náklady vrátiť Predmet nájmu do stavu ku dňu podpisu Preberacieho protokolu podľa bodu 8.2 písm. a) tejto Zmluvy, **zmluvnú pokutu vo výške 4-násobku výšky Depozitu.**
- 8.4 Prenajímateľ je oprávnený vykonávať nevyhnutné alebo potrebné zmeny Predmetu nájmu v súlade s platnými právnymi predpismi alebo nariadeniami alebo akýmkoľvek súdnym príkazom.
- 8.5 Prenajímateľ je oprávnený na vlastné náklady a bez súhlasu Nájomcu vykonávať sanačné práce alebo stavebné úpravy Predmetu nájmu (ďalej ako „**Núdzové práce**“) potrebné na zabránenie hroziaceho nebezpečenstva vzniku škody. Núdzové práce budú uskutočnené v lehotách primeraných ich povahe. Nájomca je povinný umožniť prístup na Predmet nájmu a nesmie brániť vykonávaniu Núdzových prác alebo spôsobovať preťahy. Nájomca si je vedomý vzniku hluku a prašnosti a iných obmedzení v súvislosti s výkonom Núdzových prác a nebude si v súvislosti s nimi uplatňovať žiadne zľavy ani žiadne iné nároky.

Článok IX

Ďalšie práva a povinnosti Zmluvných strán

- 9.1 Nájomca je povinný dodržiavať všetky všeobecne záväzné právne predpisy, predpisy orgánov územnej samosprávy ako aj záväzné rozhodnutia a iné správne akty vydané orgánmi verejnej moci, vzťahujúce sa k Predmetu nájmu a jeho užívaniu. Nájomca sa zaväzuje udržiavať Predmet nájmu v stave, ktorý je v súlade s týmito predpismi tak, aby nevznikla škoda na majetku alebo zdraví osôb a nesmie používať látky, postupy a zariadenia rušiace tretie osoby a / alebo poškodzujúce životné prostredie, a to výparmi, hlukom, vibráciami alebo inak, nad hranicu prípustnú podľa príslušných právnych noriem platných na území Slovenskej republiky.
- 9.2 Zmluvné strany sa ďalej dohodli, že Nájomca na seba preberá nasledujúce povinnosti, za ktoré bude v celom rozsahu vo vzťahu k Predmetu nájmu zodpovedný:
- a) všetky úlohy ochrany pred požiarmi, ktoré Prenajímateľovi ako vlastníčkovi Predmetu nájmu ukladajú všeobecne záväzné právne predpisy na úseku ochrany pred požiarmi, predovšetkým zákon č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v platnom znení;
 - b) všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov na úseku hygieny a bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, najmä nie však výlučne povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení a zákona č.

- 355/2007 Z. z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení;
- c) všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov na úseku ochrany životného prostredia, najmä nie však výlučne povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 79/2015 Z. z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, zákona č. 137/2010 Z. z. o ovzduší v znení neskorších predpisov, zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách v znení neskorších predpisov a zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny;
 - d) povinnosti vyplývajúce z platných všeobecne záväzných nariadení uvedených v Osobitných podmienkach, týkajúcich sa najmä udržiavania čistoty, poriadku, verejnej zelene, zimnej údržby a všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 6/2020 o nakladaní s komunálnymi odpadmi a drobnými stavebnými odpadmi na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy v platnom znení.
- 9.3 Nájomca ďalej zodpovedá za vykonanie a za dodržiavanie všetkých primeraných a potrebných opatrení na zachovanie bezpečnosti a ochrany zdravia osôb, ktoré sa nachádzajú na Predmete nájmu počas Doby nájmu, ako aj opatrení na ochranu majetku nachádzajúceho sa na Predmete nájmu.
- 9.4 Nájomca nesmie na Predmet nájmu vnášať a ani umožniť vnášať tretím osobám akékoľvek nebezpečné materiály, ktorým sú akékoľvek prírodné alebo umelé látky (vo forme pevnej, kvapalnej alebo plynnej alebo rádioaktívnej, samotné alebo v kombinácii s akoukoľvek inou látkou), ktoré môžu spôsobiť škodu človeku alebo akémukoľvek inému živému organizmu alebo ktoré môžu poškodzovať životné prostredie alebo verejné zdravie alebo priaznivé životné podmienky). Nájomca nahradí Prenajímateľovi všetky priame a nepriame právne a finančné škody vzniknuté v dôsledku akéhokoľvek porušenia tejto povinnosti.
- 9.5 Nájomca sa zaväzuje neobmedzovať výkon práv tretích osôb, najmä, nie však výlučne práv z vecných bremien, ktoré sú vo vzťahu k Predmetu nájmu zapísané na liste vlastníctva uvedený v bode 1.1 tejto Zmluvy a v prílohe č. 1.1 k tejto Zmluve.
- 9.6 Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nerušený výkon práv Nájomcu spojených s nájmom Predmetu nájmu.
- 9.7 Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade ak je Predmet nájmu verejne prístupný, Prenajímateľ je oprávnený kedykoľvek aj bez predchádzajúceho oznámenia Nájomcovi vstúpiť na Predmet nájmu a vyhotovovať fotodokumentáciu o Predmete nájmu:
- a) za účelom kontroly stavu Predmetu nájmu a dodržiavania účelu nájmu a povinností Nájomcu podľa tejto Zmluvy;
 - b) za účelom ohliadky Predmetu nájmu tretími osobami, najmä potenciálnymi nájomcami alebo kupujúcimi, a to aj s tretími osobami.
- 9.8 Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade ak Predmet nájmu nie je verejne prístupný, Prenajímateľ je oprávnený vstúpiť na Predmet nájmu a vyhotovovať fotodokumentáciu o Predmete nájmu za účelom podľa bodu 9.7 písm. a) a písm. b) tejto Zmluvy na základe

predchádzajúceho oznámenia Nájomcovi deň vopred, pričom oznámenie je Prenajímateľ oprávnený urobiť prostredníctvom elektronickej pošty na emailovú adresu Nájomcu uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy.

- 9.9 Nájomca je povinný umožniť Prenajímateľovi vstup na Predmet nájmu podľa bodu 9.8 tejto zmluvy. V prípade, ak Nájomca poruší túto svoju povinnosť, je Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi **zmluvnú pokutu vo výške 1000,00 EUR**.
- 9.10 Nájomca je povinný bezodkladne písomne Prenajímateľa informovať o akýchkoľvek skutočnostiach, ktoré majú alebo by mohli mať vplyv na plnenie a trvanie tejto Zmluvy, najmä:
- zmenu údajov o Nájomcovi uvedených v záhlaví tejto Zmluvy;
 - ktoré bránia alebo vážnym spôsobom ohrozujú riadne a včasné plnenie povinností Nájomcu podľa tejto Zmluvy;

Strany sa dohodli, že Nájomca je v prípade porušenia svojej povinnosť podľa tohto bodu 9.10 tejto Zmluvy povinný zaplatiť Prenajímateľovi **zmluvnú pokutu do výške 1/12 ročného Nájomného, najmenej však vo výške 250 EUR** za každé jednotlivé porušenie.

- 9.11 Ďalšie práva a povinnosti Zmluvných strán môžu byť uvedené v Osobitných podmienkach.

Článok X

Podnájom a postúpenie

- 10.1 Nájomca nie je oprávnený postúpiť Zmluvu alebo akékoľvek svoje práva zo Zmluvy alebo umožniť akékoľvek užívanie Predmetu nájmu alebo jeho časti akejkoľvek tretej osobe na akékoľvek účel, bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.
- 10.2 Nájomca nie je oprávnený prenechať Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa, udeleného pred uzatvorením zmluvy o podnájme. V prípade porušenia tejto povinnosti Nájomcu, je: (i) Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi **zmluvnú pokutu vo výške sumy Depozitu** a (ii) Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto Zmluvy.
- 10.3 V žiadosti o predchádzajúci súhlas Prenajímateľa s podnájomom je Nájomca povinný uviesť nasledovné údaje:
- identifikáciu podnájomcu v rozsahu názov / meno priezvisko, adresa sídla / miesta podnikania, IČO / dátum narodenia; a
 - účel podnájmu; a
 - dobu podnájmu; a
 - výšku podnájomného alebo odmeny za podnájom.
- 10.4 V prípade ak na základe predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa Nájomca prenechá Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe a ak výška Nájomného podľa tejto Zmluvy je vo výške 1,00 EUR, Zmluvné strany sa dohodli, že

Nájomca je povinný zaplatiť Prenajímateľovi odmenu za udelenie súhlasu s podnájomom Predmetu nájmu vo výške percentuálneho podielu na nájomnom alebo odmeny za podnájom, na ktorý bude mať Nájomca nárok na základe podnájomného vzťahu (ďalej ako „**Podiel na podnájme**“). Výšku Podielu na podnájme je oprávnený určiť Prenajímateľ v písomnom súhlase s podnájomom Predmetu nájmu. Podiel na podnájme bude splatný pravidelne spolu s Nájomným na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy s poznámkou „podiel na podnájme“ a uvedením obdobia, za ktoré sa Podiel na podnájme platí (napr. rok 2024) a s variabilným symbolom uvedeným v záhlaví tejto Zmluvy.

Článok XI

Vrátenie Predmetu nájmu

- 11.1 Ak Osobitné podmienky neurčujú inak a ak sa Zmluvné strany nedohodnú inak, ku dňu skončenia nájmu podľa tejto Zmluvy, je Nájomca povinný vrátiť Predmet nájmu Prenajímateľovi v pôvodnom stave, s prihliadnutím na bežné opotrebenie, a je povinný vypratať z Predmetu nájmu všetky ním vnesené veci alebo veci vnesené tretími osobami, ktorým umožnil vstup na Predmet nájmu. Pokiaľ sa nepreukáže opak, za pôvodný stav Predmetu nájmu sa bude považovať stav, ktorý zodpovedá bežnému užívaniu.
- 11.2 V prípade ak sa Zmluvné strany nedohodnú inak, Nájomca uskutoční vypratanie Predmetu nájmu a odstránenie Zhodnotenia podľa tohto článku Zmluvy tak, aby mohol riadne vypratáný Predmet nájmu vrátiť Prenajímateľovi v posledný deň skončenia nájmu.
- 11.3 V prípade, že Nájomca nevráti Prenajímateľovi Predmet nájmu riadne a včas, je povinný zaplatiť Prenajímateľovi ako kompenzáciu výpadku príjmov sumu vo výške zodpovedajúcej Nájomnému, ktoré pripadá na počet dní odo dňa skončenia Nájmu do dňa riadneho vrátenia Predmetu nájmu Prenajímateľovi, pričom sa denná čiastka určí spôsobom uvedeným v bode 3.3 tejto Zmluvy. Pre vylúčenie pochybností platí, že kompenzácia podľa tohto bodu nevyklučuje právo Prenajímateľa na náhradu škodu presahujúcej výšku kompenzácie a v prípade, že Nájomca nevráti Predmet nájmu Prenajímateľovi v lehote podľa 11.2 tejto Zmluvy, ani právo Prenajímateľa na zmluvnú pokutu podľa bodu 11.6 tejto Zmluvy.
- 11.4 Ak sa Zmluvné strany nedohodnú inak, akékoľvek úpravy, stavebné a technické vybavenia, doplnky a zariadenia na Predmete nájmu ktoré boli vykonané alebo inštalované Nájomcom a ktorých náklady znášal Nájomca (ďalej ako „**Zhodnotenie**“), je Nájomca povinný odstrániť na vlastné náklady a uviesť Predmet nájmu do pôvodného stavu podľa bodu 11.1 tejto Zmluvy. Nájomca je povinný písomne oznámiť Prenajímateľovi začatie odstraňovacích prác aspoň 30 dní vopred. Ak Prenajímateľ pred začatím odstraňovania Zhodnotenia oznámi Nájomcovi, že si chce Zhodnotenie alebo jeho časť ponechať a ak sa Zmluvné strany dohodnú na cene Zhodnotenia najneskôr do 30 dní odo dňa doručenia oznámenia Nájomcu o začatí odstraňovacích prác, Nájomca sa zaväzuje previesť vlastnícke právo k Zhodnoteniu na Prenajímateľa za dohodnutú

cenu a to najneskôr ku dňu skončenia nájmu podľa tejto Zmluvy. Ak Prenajímateľ pred začatím odstraňovania Zhodnotenia neoznámí Nájomcovi, že si chce Zhodnotenie alebo jeho časť ponechať, ako aj v prípade ak sa Zmluvné strany nedohodnú na cene Zhodnotenia, Nájomca je povinný celé Zhodnotenie odstrániť podľa prvej vety tohto bodu.

11.5 Vo vzťahu k Zhodnoteniu, ktoré je pri skončení Nájmu vo vlastníctve Nájomcu a ktoré nebude Nájomcom odstránené z Predmetu nájmu riadne a včas, sa Zmluvné strany dohodli, že toto je Prenajímateľ oprávnený nadobudnúť za sumu 20,00 EUR, ak svoj úmysel písomne oznámí Nájomcovi. V opačnom prípade ostáva povinnosť Nájomcu Zhodnotenie odstrániť zachovaná.

11.6 V prípade, že Nájomca nevypracuje Predmet nájmu, neodstráni Zhodnotenie a/alebo nevráti Predmet nájmu Prenajímateľovi v súlade s týmto článkom Zmluvy, je Prenajímateľ:

- a) oprávnený požadovať od Nájomcu a Nájomca je povinný zaplatiť Prenajímateľovi **zmluvnú pokutu vo výške 4-násobku sumy Depozitu;**
- b) oprávnený požadovať od Nájomcu zaplatenie náhrady všetkých škôd vzniknutých Prenajímateľovi priamo alebo nepriamo následkom porušenia záväzkov Nájomcu uvedených v tomto článku Zmluvy.

Dojednanie podľa tohto bodu Zmluvy ani prijatie zmluvnej pokuty neznamená akceptovanie pokračovania v užívaní Predmetu nájmu Nájomcom a ani obmedzenie akýchkoľvek práv Prenajímateľa vyplývajúcich z tejto Zmluvy alebo zo zákona a ani vzdanie sa týchto práv.

11.7 Pri skončení nájmu Nájomca odovzdá Predmet nájmu Prenajímateľovi alebo Prenajímateľom určenej alebo poverenej osobe. Pri odovzdaní Predmetu Nájmu Prenajímateľovi, Zmluvné strany podpíšu odovzdávajúci protokol (ďalej ako „**Odobzdávajúci protokol**“). Odovzdávajúci protokol bude vyhotovený a podpísaný v dvoch identických vyhotoveniach, po jednom pre každú Zmluvnú stranu a bude obsahovať najmenej:

- a) Identifikáciu Predmetu nájmu;
- b) Fotodokumentáciu o stave Predmetu nájmu pri jeho odovzdaní;
- c) Dátum a miesto spísania Preberacieho protokolu a podpisy oprávnených zástupcov Zmluvných strán.

Článok XII Doručovanie

12.1 Zmluvné strany sa dohodli, že písomnosti si doručujú osobne, poštou, elektronickou poštou alebo iným vhodným spôsobom.

12.2 Zmluvné strany sa ďalej dohodli, že pre potreby doručovania akýchkoľvek písomností týkajúcich sa právnych vzťahov založených touto Zmluvou alebo na základe tejto Zmluvy, bude miestom doručenia Nájomcu:

- a) adresa uvedená v záhlaví tejto Zmluvy, alebo

b) miesto, kde bude osoba oprávnená konať v mene Nájomcu, zastihnutá.

- 12.3 Zmluvné strany berú na vedomie a súhlasia s tým, že písomnosť sa považuje za doručení priamo do vlastných rúk aj v prípade, ak táto písomnosť bude vrátená poštou Zmluvnej strane, ktorá je odosielateľom, ako písomnosť neprevzatá adresátom vrátane vrátenia s poznámkou „adresát neznámy“ alebo „adresát nezastihnutý“ alebo s obdobnou poznámkou; v takomto prípade sa za deň doručenia považuje deň vrátenia zásielky odosielateľovi. Uvedené platí aj v tom prípade, ak sa Zmluvná strana, ktorá je adresátom, o tejto skutočnosti nedozvie.
- 12.4 V prípade, že Zmluvná strana, ktorá je adresátom, odoprie písomnosť prijať, je písomnosť doručená dňom, kedy bolo jej prijatie odopreté.

Článok XIII **Vyhlásenia a záruky**

- 13.1 Nájomca podpísaním tejto Zmluvy vyhlasuje a zaručuje sa Prenajímateľovi, ktorý uzatvára túto Zmluvu spoliehajúc sa na tieto vyhlásenia a záruky, že ku dňu podpisu tejto Zmluvy:
- a) Nájomca nemá záväzky voči hlavnému mestu Slovenskej republiky Bratislava, príslušnému daňovému úradu, Sociálnej poisťovni, ktorejkoľvek zo zdravotných poisťovní,
 - b) 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 voči Prenajímateľovi vyplývajúcich z tejto Zmluvy,
 - c) Nájomca je právnym subjektom platne existujúcim podľa zákonov Slovenskej republiky a podpisujúci je osoba oprávnená konať v mene Nájomcu;
 - d) Nájomca nie je v úpadku, nebol ním alebo jeho štatutárnym orgánom alebo treťou osobou podaný návrh na vyhlásenie konkurzu na majetok Nájomcu a ani mu úpadok nehrozí,
 - e) Nájomca nebol ako právnická osoba zrušený, či už likvidáciou alebo bez likvidácie a ani neprijal žiadne rozhodnutie za týmto účelom.
- 13.2 V prípade, že sa akékoľvek vyhlásenie alebo záruka podľa bodu 13.1 tejto Zmluvy ukáže ako nepravdivé, neúplné alebo zavádzajúce, bude sa to považovať za hrubé porušenie tejto Zmluvy, oprávňujúce Prenajímateľa od tejto Zmluvy odstúpiť, ako aj oprávňujúce Prenajímateľa požadovať od Nájomcu náhradu škody, ktorá mu nepravdivým, neúplným alebo zavádzajúcim vyhlásením alebo zárukou vznikla.

Článok XIV

Skončenie Zmluvy

- 14.1 Nájom podľa tejto Zmluvy skončí výpoveďou, písomnou dohodou Zmluvných strán alebo odstúpením od tejto Zmluvy.
- 14.2 Okrem uplatnenia nárokov vyplývajúcich zo všeobecne záväzných právnych predpisov je Prenajímateľ oprávnený odstúpiť od tejto Zmluvy aj v týchto prípadoch:
- a) v prípade, že Nájomné a / alebo akákoľvek iná platba Nájomcu na základe tejto Zmluvy, neuvedená v písmenách nižšie, nie je uhradená v deň splatnosti a ani v dodatočnej lehote 30 dní po dátume splatnosti, a / alebo
 - b) v prípade, že Nájomca nezloží Depozit v lehote podľa bodu 4.1 tejto Zmluvy, a / alebo
 - c) v prípade, že Nájomca nedoplní Depozit v lehote podľa bodu 0 tejto Zmluvy a ani v dodatočnej lehote 7 dní od doručenia výzvy Prenajímateľa na nápravu, a / alebo
 - d) v prípade, že Predmet nájmu je Nájomcom využívaný v rozpore s účelom uvedeným v bode 0 tejto Zmluvy alebo v Osobitných podmienkach, a / alebo
 - e) v prípade, že Nájomca vykoná akékoľvek Iné zmeny Predmetu nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa, a / alebo
 - f) v prípade, že Nájomca nesplní svoju povinnosť podľa bodu 8.2 písm. a) tejto Zmluvy, a / alebo
 - g) v prípade, že sa ktorékoľvek z vyhlásení a záruk Nájomcu podľa bodu 13.1 tejto Zmluvy ukáže ako nepravdivé, neúplné alebo zavádzajúce, a/alebo
 - h) v prípade porušenia akejkoľvek povinnosti stanovenej v tejto Zmluve zo strany Nájomcu a za podmienky, že táto Zmluva nestanovuje inú osobitnú lehotu, ak nevykoná nápravu bez zbytočného odkladu po doručení písomného upozornenia Prenajímateľa najneskôr však do 15 dní od doručenia písomného upozornenia Prenajímateľa, a / alebo
 - i) Nájomca dá v rozpore s touto Zmluvou Predmet nájmu do podnájmu alebo inej dispozície tretej osoby, a / alebo
 - j) v prípade iného hrubého porušenia Zmluvy Nájomcom. Hrubým porušením Zmluvy, okrem porušenia podľa predchádzajúcich písmen tohto bodu, sa rozumie najmä: opakované porušovanie povinnosti Nájomcu podľa tejto Zmluvy alebo zákona (aspoň trikrát) alebo iný prípad porušenia, kedy Nájomca vedel, alebo mohol predpokladať, že Prenajímateľ nebude mať záujem na ďalšom plnení povinností podľa tejto Zmluvy pri takomto porušení Zmluvy, a / alebo
 - k) v prípadoch uvedených v Osobitných podmienkach.
- 14.3 Odstúpenie od tejto Zmluvy podľa bodu 14.1 tejto Zmluvy nadobúda účinnosť dňom doručenia odstúpenia od tejto Zmluvy Nájomcovi. K tomuto dňu sa skončí nájom podľa tejto Zmluvy a Zmluva zaniká.
- 14.4 Prenajímateľ môže vypovedať túto Zmluvu aj bez uvedenia dôvodu. Výpovedná lehota je 3 mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená Nájomcovi.

- 14.5 Prenajímateľ môže vypovedať túto Zmluvu z dôvodu potreby Predmetu nájmu pre svoje účely. V takom prípade je výpovedná lehota 1 mesiac a začína plynúť dňom nasledujúcim po doručení výpovede Nájomcovi.
- 14.6 Ak nie je v tejto Zmluve alebo Osobitných podmienkach dohodnuté inak, Zmluvné strany si nebudú vracaať plnenia, ktoré si navzájom poskytli na základe tejto Zmluvy do dňa skončenia tejto Zmluvy odstúpením jednej zo Zmluvných strán.

Článok XV

Záverečné ustanovenia

- 15.1 Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu obidvoma Zmluvnými stranami a právne účinky (účinnosť) nadobúda nasledujúci deň po dni jej zverejnenia v centrálnom registri zmlúv, a to v súlade s ustanovením § 47a Občianskeho zákonníka a § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov.
- 15.2 Zmluvu je možné meniť a dopĺňať po dohode Zmluvných strán, a to len vo forme písomných a riadne očíslovaných dodatkov.
- 15.3 Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú:
Príloha B: Osobitné podmienky
Príloha 1.1: Kópia z katastrálnej mapy s vyznačeným Predmetom nájmu a list vlastníctva č. 1656
- 15.4 Nájomca ako dotknutá osoba berie na vedomie, že Prenajímateľ spracúva osobné údaje uvedené v záhlaví tejto Zmluvy a Nájomcom poskytnuté Prenajímateľovi na základe alebo v súvislosti s touto Zmluvou na základe predzmluvných a zmluvných vzťahov v spojitosti s osobitnými predpismi, a to zákonom č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník a zákonom č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov za účelom uzatvorenia a plnenia nájmovej zmluvy. Spracúvanie sa vykonáva v súlade s Nariadením Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2016/679 z 27. apríla 2016 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov, ktorým sa zrušuje smernica 95/46/ES (všeobecné nariadenie o ochrane údajov) (Ú. v. EÚ L 119, 4.5.2016) v platnom znení a zákonom č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov. Osobné údaje sa poskytujú len v prípade plnenia povinností v zákonom stanovených prípadoch orgánom verejnej moci (súdy, orgány činné v trestnom konaní, úrady práce, sociálnych vecí a rodiny, prípadne iným orgánom podľa osobitných zákonov). Osobné údaje sa uchovávajú po dobu stanovenú v registratúrnom pláne prevádzkovateľa vedeného podľa osobitného zákona. Dotknutá osoba si môže uplatniť právo na prístup k osobným údajom, právo na opravu a vymazanie osobných údajov, právo na obmedzenie spracúvania, právo na presnosť, právo podať sťažnosť úradu na ochranu osobných údajov. Poskytnutie osobných údajov je zmluvnou požiadavkou. Neposkytnutie osobných údajov má za následok nemožnosť uzatvorenia zmluvy.

- 15.5 Ak by sa niektoré z ustanovení tejto Zmluvy resp. jeho časť stalo neplatným alebo nevykonateľným, nie je tým dotknutá platnosť ostatných ustanovení resp. častí Zmluvy. Zmluvné strany sa zaväzujú nahradiť takéto neplatné alebo nevykonateľné ustanovenie takým platným a vykonateľným ustanovením, ktoré sa najviac blíži zmyslu a cieľu nahrádzaného ustanovenia. V prípade, ak bude právny predpis citovaný v tejto Zmluve zrušený a nahradený iným právnym predpisom, odkazy tejto Zmluvy na nahradený právny predpis sa budú považovať za odkazy na právny predpis, ktorý ho nahradil.
- 15.6 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 predovšetkým ustanoveniami Občianskeho zákonníka v platnom znení. Na právne vzťahy v tejto Zmluve zvlášť neupravené sa použijú primerane ustanovenia Občianskeho zákonníka v platnom znení.
- 15.7 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 Slovenskej republiky .
- 15.8 Táto zmluva je vyhotovená v siedmich (7) rovnopisoch s platnosťou originálu, pričom päť (5) rovnopisov Zmluvy dostane Prenajímateľ a dva (2) rovnopisy Zmluvy dostane Nájomca.
- 15.9 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 _____

V Bratislave, dňa _____

Prenajímateľ:

Nájomca:

Hlavné mesto SR Bratislava

CEOP – Slávičie údolie, s. r. o.

.....
.....
.....
.....

.....
Ing. Ján Piľa
konateľ

Príloha B: Osobitné podmienky

Pre právny vzťah Zmluvných strán založený Zmluvou budú spoločne platiť ustanovenia Zmluvy a tieto Osobitné podmienky. V prípade rozporu majú Osobitné zmluvné podmienky prednosť pred zmluvnými podmienkami uvedenými v Zmluve.

Článok I

Ďalšie práva a povinnosti Zmluvných strán a sankcie

- 1.1. Nájomca je podľa tejto Zmluvy oprávnený realizovať na Predmete nájmu riadnu parkovaciu plochu (ďalej ako „**Stavba**“) podľa podmienok a ustanovení Zmluvy a týchto Osobitných podmienok. Zmluvné strany potvrdzujú, že Nájomca uzatvorením tejto Zmluvy získal vo vzťahu k Predmetu nájmu tzv. iné právo v zmysle ustanovenia § 139 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (Stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej ako „**Stavebný zákon**“), ktoré ho oprávňuje na Predmete nájmu zriadiť Stavbu.
- 1.2. Nájomca je povinný realizovať Stavbu na Predmete nájmu podľa Projektovej dokumentácie Stavby schválenej príslušným stavebným úradom. V prípade, ak Nájomca poruší túto povinnosť (i) je Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 10-násobku ročného Nájomného, najmenej však vo výške 500,00 EUR a (ii) Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto Zmluvy.
- 1.3. Nájomca je povinný zabezpečiť vydanie príslušných povolení na Stavbu na podklade Projektovej dokumentácie schválenej príslušným stavebným úradom.
- 1.4. Nájomca je povinný zabezpečiť vydanie právoplatného stavebného povolenia na Stavbu do V prípade, ak Nájomca poruší túto povinnosť, je (i) Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 100,00 EUR a (ii) Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto Zmluvy.
- 1.5. Nájomca je povinný predložiť Prenajímateľovi kópiu právoplatného stavebného povolenia na Stavbu do 15 dní od nadobudnutia jeho právoplatnosti. V prípade, ak Nájomca poruší túto povinnosť, je Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 17,00 EUR za každý aj začatý deň trvania porušenia tejto povinnosti.
- 1.6. Nájomca je povinný zabezpečiť vydanie právoplatného kolaudačného rozhodnutia na Stavbu do V prípade, ak Nájomca poruší túto povinnosť, je (i) Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 100,00 EUR a (ii) Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto Zmluvy.
- 1.7. Nájomca je povinný predložiť Prenajímateľovi kópiu právoplatného kolaudačného rozhodnutia na Stavbu do 15 dní od nadobudnutia jeho právoplatnosti. V prípade, ak Nájomca poruší túto povinnosť, je Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 17,00 EUR za každý aj začatý deň trvania porušenia tejto povinnosti.
- 1.8. Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa požiadať príslušný stavebný úrad o zmenu povolení podľa bodu 1.4 a/alebo bodu 1.6 týchto Osobitných podmienok a/alebo žiadať o zmenu účelu užívania Stavby. V prípade, ak Nájomca poruší túto povinnosť, je (i) Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 10-násobku ročného Nájomného, najmenej však vo výške 500,00 EUR a (ii) Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto Zmluvy.

- 1.9. Nájomca sa zaväzuje, že Stavba zostane naďalej verejná, nevyhradená, nespoplatnená (bez rampy a tabuľky na vyhradenie parkovania). V prípade nedodržania tohto záväzku je (i) Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 10-násobku ročného Nájomného, najmenej však vo výške ročného Nájomného a (ii) Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto Zmluvy.
- 1.10. Nájomca sa zaväzuje oznámiť Prenajímateľovi zmenu vlastníctva Stavby a to najneskôr do 30 dní od zmeny. V prípade, ak Nájomca poruší túto povinnosť, je Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 100,00 EUR.
- 1.11.a Nájomca sa zaväzuje pri realizácii Stavby maximálne obmedziť znečistenie ovzdušia sekundárnou prašnosťou vznikajúcou pri stavebných prácach a preprave materiálu.
- 1.11.b Nájomca sa zaväzuje dodržiavať zákon č. 364/2004 Z. z. o vodách a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č.372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov (vodný zákon).
- 1.11.c Nájomca je povinný dodržiavať zákon č. 442/2002 Z.z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách a o zmene a doplnení zákona č. 276/2001 Z. z. o regulácii v sieťových odvetviach v znení neskorších predpisov.
- 1.11.d Nájomca sa zaväzuje dodržiavať § 9 Nariadenia vlády č. 269/2010 Z. z., ktorým sa ustanovujú požiadavky na dosiahnutie dobrého stavu vôd.
- 1.11.e Nájomca je povinný pri zaobchádzaní so znečisťujúcimi látkami dodržiavať prislúchajúce všeobecne záväzné právne predpisy (s dôrazom na dodržiavanie ustanovení vodného zákona, jeho vykonávacích predpisov a prislúchajúcich noriem).
- 1.11.f Nájomca sa zaväzuje odvádzanie vôd z povrchového odtoku, odvodnenie spevnenej plochy, komunikácie, parkovacích alebo odstavných plôch realizovať v súlade so znením prislúchajúcich všeobecne záväzných právnych predpisov (s dôrazom na plnenie ustanovení vodného zákona, jeho vykonávacích predpisov a prislúchajúcich noriem).
- 1.11.g Nájomca je povinný dodržiavať Všeobecne záväzné nariadenie č. 18/2023 o nakladaní s komunálnymi odpadmi a drobnými stavebnými odpadmi na území hlavného mesta SR Bratislavy.
- 1.11.h Nájomca je povinný dodržiavať Zákon č. 79/2015 Z.z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých predpisov a Všeobecne záväzného nariadenia mestskej časti Bratislava-Staré Mesto č. 4/2023 o dodržiavaní čistoty a poriadku na území mestskej časti Bratislava-Staré Mesto.
- 1.11.i Nájomca je pri užívaní pozemku povinný zabezpečiť preventívne opatrenia na predchádzanie prenosným ochoreniam, najmä reguláciu živočíšnych škodcov (deratizáciu) a to v rozsahu zákona č. 355/2007 Z. z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov v súlade s nariadeniami a výzvami príslušného orgánu verejného zdravotníctva.

- 1.11.j Nájomca sa pri realizácii Stavby zaväzuje zabezpečiť, aby nebola dotknutá prevádzka, údržba, modernizácia a rekonštrukcia zariadení VO a MOS v dotknutom území a jeho bezprostrednom okolí. V prípade potreby je nájomca povinný umožniť správcovi VO a MOS – Technické siete Bratislava, a.s. realizáciu potrebných úkonov pre zabezpečenie spoľahlivej prevádzky zariadení VO a MOS v nevyhnutnom rozsahu.
- 1.11.k Nájomca je pri stavebných prácach povinný rešpektovať vedenia technickej infraštruktúry.
- 1.11.l V prípade, ak Nájomca poruší niektorú z vyššie uvedených povinností uvedenú v odseku 1.10. tohto článku, je Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 300 EUR.
- 1.12. Nájomca je povinný poskytnúť Donorský dar v podobe výsadby 10 ks drevín na určených lokalitách v rámci Projektu 10 000 stromov, čím bude adekvátne nahradená plocha zelene dotknutá predmetným zámerom, podľa Donorskej zmluvy predloženej na Oddelenie tvorby mestskej zelene pred uzatvorením tejto Zmluvy. V prípade, ak Nájomca nesplní uvedené v predchádzajúcej vete, je povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 4-násobku sumy Depozitu, najmenej však vo výške 1.000,00 EUR.
- 1.13. V prípade skončenia nájmu pred vydaním kolaudačného rozhodnutia na Stavbu je Nájomca povinný uviesť Predmet nájmu do pôvodného stavu s prihliadnutím na bežné opotrebenie, a je povinný vypratať z Predmetu nájmu všetky ním vnesené veci alebo veci vnesené tretími osobami, ktorým umožnil vstup do Predmetu nájmu. Pokiaľ sa nepreukáže opak, za pôvodný stav Predmetu nájmu sa bude považovať stav, ktorý vyplýva z fotodokumentácie v Preberacom protokole. V prípade, ak Nájomca poruší túto povinnosť, je (i) Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 4-násobku sumy Depozitu a (ii) Prenajímateľ je oprávnený uviesť Predmet nájmu do pôvodného stavu na náklady a riziko Nájomcu.
- 1.14. V prípade skončenia nájmu po vydaní kolaudačného rozhodnutia na Stavbu je Nájomca povinný odovzdať Predmet nájmu Prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom dohodnutému užívaniu pokiaľ sa Zmluvné strany nedohodnú inak. V prípade, že nepríde k dohode a ani k splneniu povinnosti zo strany Nájomcu podľa predchádzajúcej vety, je (i) Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 4-násobku sumy Depozitu a (ii) Prenajímateľ je oprávnený uviesť Predmet nájmu do stavu podľa predchádzajúcej vety na náklady a riziko Nájomcu.
- 1.15. V prípade zaradenia príľahlej komunikácie do siete miestnych komunikácií sa podľa Vyhlášky č. 35/1984 Zb., § 8, ktorou sa vykonáva zákon o pozemných komunikáciách, stane Stavba jej súčasťou. V takomto prípade je potrebné pri skončení nájmu postupovať podľa nasledujúceho Článku II Osobitných podmienok tejto Zmluvy.

Článok II Prevzatie Stavby do majetku a správy Prenajímateľa

- 2.1 Zmluvnými stranami bolo v súlade s ust. § 36 Občianskeho zákonníka dohodnuté, že dňom nadobudnutia účinnosti Zmluvy o bezodplatnom prevode Stavby alebo jej časti (ďalej len „**Zmluva o bezodplatnom prevode**“) táto Zmluva zanikne (rozvázovacia podmienka) alebo bude zúžený Predmet nájmu. Pre potreby naplnenia tohto ustanovenia bude vo veci prípravy a uzatvárania Zmluvy o bezodplatnom prevode za prenajímateľa konať oddelenie geodetických činností Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy.
- 2.2 Nájomca je povinný k parkovacej ploche uzavrieť s Prenajímateľom Zmluvu o bezodplatnom prevode Stavby najneskôr do 6 mesiacov od zaradenia príľahlej komunikácie do siete miestnych komunikácií, keď sa stane Stavba jej súčasťou. V prípade, ak Nájomca poruší svoju povinnosť uzatvoriť s Prenajímateľom Zmluvu o bezodplatnom prevode, je Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 10-násobku ročného Nájomného, najmenej však vo výške 1.000,00 EUR, okrem prípadu kedy Prenajímateľ preukázateľne odmietne prevzatie tejto časti Stavby v zmysle bodu 2.6 tohto článku.
- 2.3 Nájomca berie na vedomie, že pozemok, na ktorom sa nachádza časť Stavby, ktorá má byť predmetom Zmluvy o bezodplatnom prevode, musí byť najneskôr ku dňu podpísania Zmluvy o bezodplatnom prevode vysporiadaný v prospech Prenajímateľa.
- 2.4 Ku dňu zaradenia príľahlej komunikácie do siete miestnych komunikácií sa Nájomca zaväzuje prerokovať podmienky preberania Stavby alebo jej časti vybudovanej na Predmete nájmu do správy s príslušným budúcim správcom Stavby, ktorým je Mestská časť Bratislava-Staré Mesto (podmienky týkajúce sa budúcej správy Stavby).
- 2.5 Nájomca je povinný po zaradení príľahlej komunikácie do siete miestnych komunikácií spísať s príslušným budúcim správcom Stavby alebo jej časti Záznam o technickej obhliadke (ZTO). V prípade zistených nedostatkov alebo väd Stavby, ktoré bránia vykonávaniu správy, je Nájomca povinný tieto odstrániť v zmysle zápisu zo ZTO.
- 2.6 Prenajímateľ si vyhradzuje právo odmietnuť prevzatie Stavby alebo jej časti.
- 2.7 V prípade, že nepríde k uzatvoreniu Zmluvy o bezodplatnom prevode Stavby na Predmete nájmu, táto Zmluva ostáva v plnom rozsahu naďalej v platnosti.

