



**MAGISTRÁT HLAVNÉHO MESTA SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVY**

Materiál na rokovanie  
Mestského zastupiteľstva  
hlavného mesta SR Bratislavy  
dňa 31.03.2022

Číslo záznamu: MAG 110896/2022  
Spisový znak: UL1  
Skartačná lehota: A10

**Návrh na schválenie podmienok zverejnenia OVS – prenájom časti pozemku v ZOO Bratislava za účelom prevádzkovania bufetu – parc. č. 2741, k. ú Karlova Ves**

---

**Predkladateľ:**

Mgr. Ctibor Košťál, v. r.  
riaditeľ magistrátu

**Materiál obsahuje:**

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodovú správu s uznesením MsR
3. Návrh zmluvy o nájme s prílohami
4. Výpis z online zasadnutia Komisie pre kultúru, médiá a ochranu kultúrneho dedičstva MsZ dňa 09.03.2022
5. Výpis zo ZOOM videokonferencie zasadnutia komisie finančnej stratégie a pre správu a podnikanie s majetkom mesta MsZ zo dňa 14.03.2022

**Zodpovedný:**

Ing. arch. Júlia Hanuliakova, v. r.  
riaditeľka ZOO Bratislava

**Spracovateľ:**

Mgr. Tomáš Hulík  
ZOO Bratislava  
v zastúpení Ing. arch. Júlia Hanuliakova, v. r.  
riaditeľka ZOO Bratislava

Marec 2022

kód uzn. 5.3  
7.3  
9.3  
10.7.1

## **Návrh uznesenia**

Mestské zastupiteľstvo po prerokovaní materiálu

### **schvaľuje**

podľa § 9a ods. 1 písm. c) a ods. 5 zákona Slovenskej národnej rady č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov podmienky zverejnenia obchodnej verejnej súťaže na prenájom časti pozemku v Zoologickej záhrade Bratislava za účelom prevádzkovania bufetu – parc. č. 2741, k. ú. Karlova Ves, s využitím časti parcely registra „C“ parc. č. 2741 spolu v celkovej výmere 87 m<sup>2</sup>, formou obchodnej verejnej súťaže, na dobu neurčitú.

## PRÍLOHA K UZNESENIU

### Podmienky obchodnej verejnej súťaže

**Zoologická záhrada Bratislava**  
**Mlynská dolina 1A, 842 27 Bratislava IČO: 00 179 710**  
**Ing. arch. Júlia Hanuliakova, riaditeľka**

Podľa § 9a ods.1 písm. a) zákona Slovenskej národnej rady č. 138/191 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a podľa § 281 a nasl. Zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov,

### **v y h l a s u j e**

**Obchodnú verejnú súťaž na najvhodnejší návrh na uzatvorenie Zmluvy o nájme na:**

**nebytový priestor vo výmere 34 m<sup>2</sup>** postavený na parcele registra „C“ parc. č. 2741 o celkovej výmere 10 579 m<sup>2</sup>, druh pozemku ostatné plochy, zapísaná na LV č. 46 v prospech vlastníka: Hlavné mesto SR Bratislava, vedenom Okresným úradom Bratislava, odbor katastrálny, okres Bratislava IV, obec: Bratislava -m. č. Karlova Ves, k. ú. Karlova Ves,

**časť parcely registra „C“ parc. č. 2741, o výmere 53 m<sup>2</sup>**, druh pozemku ostatné plochy, zapísanej na LV č. 46 v prospech vlastníka: Hlavné mesto SR Bratislava, vedenom Okresným úradom Bratislava, odbor katastrálny v okrese Bratislava IV, obec: Bratislava -m. č. Karlova Ves, k. ú. Karlova Ves, v bezprostrednej blízkosti gastro objektu,

za nasledovných súťažných podmienok:

#### **1. Prenajímateľ/vyhlasovateľ**

##### **Zoologická záhrada Bratislava**

Mlynská dolina 1A, 842 27 Bratislava

V zastúpení Ing. arch. Júlia Hanuliakova, riaditeľka

IČO: 00 179 710

Číslo účtu (IBAN): ČSOB, a.s., SK097500000000025849123

BIC (SWIFT): CEKOSKBX

#### **2. Predmet obchodnej verejnej súťaže**

Nájom nebytového priestoru vo výmere 34 m<sup>2</sup> v areáli Zoologickej záhrady Bratislava na pozemku registra „C“ parc. č. 2741 o celkovej výmere 10 579 m<sup>2</sup>, druh pozemku ostatné plochy, zapísaná na LV č. 46 v prospech vlastníka: Hlavné mesto SR Bratislava, vedenom Okresným úradom Bratislava, odbor katastrálny, okres Bratislava IV, obec: Bratislava -m. č. Karlova Ves, k. ú. Karlova Ves.

Predmetom nájmu je aj časť parcely registra „C“ parc. č. 2741, o výmere 53 m<sup>2</sup>, druh pozemku ostatné plochy, zapísanej na LV č. 46 v prospech vlastníka: Hlavné mesto SR Bratislava, vedenom Okresným úradom Bratislava, odbor katastrálny v okrese Bratislava IV, obec: Bratislava -m. č. Karlova Ves, k. ú. Karlova Ves, v bezprostrednej blízkosti gastro objektu.

Nehnutelnosti sú súčasťou areálu Zoologickej záhrady Bratislava („ďalej len Zoo Bratislava“).

### 3. Vyhlásenie súťaže

Podmienky obchodnej verejnej súťaže budú vyhlásené najneskôr do 04.04.2022.

### 4. Termín obhliadky predmetu nájmu

Obhliadka nebytového priestoru bude v termínoch :

07.04.2022 o 13.00 hod.

14.04.2022 o 13.00 hod.

21.04.2022 o 13.00 hod.

Stretnutie záujemcov bude pred vchodom do administratívnej budovy Zoo Bratislava.

### 5. Kontaktná osoba vyhlasovateľa

Meno: Alexandra Ritterová

Telefón: 0905 972 703

Email: [alexandra.ritterova@zoobratislava.sk](mailto:alexandra.ritterova@zoobratislava.sk)

### 6. Doba nájmu

Zmluva o nájme bude uzatvorená na dobu neurčitú podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, v spojení s príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, v znení neskorších predpisov.

### 7. Účel nájmu

Účelom nájmu je celoročná prevádzka zariadenia s občerstvením, s teplou stravou a nápojmi.

### 8. Rekonštrukcia predmetu nájmu

Podmienky rekonštrukcie predmetu nájmu sú podrobne upravené v čl. VIII „Zmeny Predmetu nájmu“ Zmluvy o nájme. Nájomca je povinný zabezpečiť podmienky na užívanie nebytového priestoru na vlastné náklady. Nájomca sa zaväzuje so začatím prevádzky podľa Zmluvy o nájme najneskôr do 14 dní od prevzatia Predmetu nájmu.

Nájomca nie je bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa oprávnený vykonávať žiadne zmeny Predmetu nájmu v zmysle podmienok Zmluvy o nájme. To platí najmä, nie však výlučne na akékoľvek stavebné úpravy Predmetu nájmu, zmeny zabudovaného vybavenia predmetu nájmu, systémov rozvodov, kúrenia, ventilácie a pod. („Zmeny“). Písomná žiadosť Nájomcu o súhlas Prenajímateľa so Zmenami musí obsahovať všetky plány a špecifikácie všetkých navrhovaných prác a ich indikatívny rozpočet, vrátane dokumentácie žiadosti o vydanie stavebného povolenia, ak je potrebné.

Prenajímateľ sa môže, ale nemusí vyjadriť, či má v úmysle pred vrátením Predmetu nájmu Prenajímateľovi nadobudnúť Zmeny Predmetu nájmu alebo či bude Nájomca povinný Predmet nájmu uviesť do stavu, v akom bol ku dňu podpisu Preberacieho protokolu s prihliadnutím na povinnosti Nájomcu podľa Zmluvy o nájme („stav ku dňu podpisu Preberacieho protokolu“). V prípade, že sa Prenajímateľ nevyjadrí, má sa vždy za to, že Nájomca je povinný Predmet nájmu pred vrátením Prenajímateľovi uviesť do stavu ku dňu podpisu Preberacieho protokolu a odstrániť Zhodnotenie podľa čl. VIII bod 2 Zmluvy o nájme.

## 9. Informatívna výška nájomného

Informatívna výška nájomného určeného na základe Rozhodnutia primátora hlavného mesta SR Bratislavy č. 33/2015, ktorým sa stanovujú ceny prenájmov a ceny predbežnej odplaty za vecné bremeno, je podľa účelu nájmu (kaviareň, reštaurácia, espresso, bistro) v sume 8520,- Eur ročne na celý predmet nájmu.

Účastník je povinný uviesť v súťažnom návrhu ním ponúkanú výšku mesačného nájomného za celý predmet nájmu.

Prípadné náklady na rekonštrukciu predmetu nájmu sa do nájomného nezarátavajú (pozri predchádzajúci bod 8.).

Výška nájomného bude posudzovaná podľa bodu A/3. Kritériá pre posudzovanie súťažných návrhov, tohto vyhlásenia. /bude kritériom pre posudzovanie súťažných návrhov/.

### **A/ Podmienky obchodnej verejnej súťaže**

Obsah návrhu na uzavretie Zmluvy o nájme:

#### **1. Požadované náležitosti súťažného návrhu na uzavretie Zmluvy o nájme:**

Súťažný návrh predložený vo forme návrhu na uzavretie Zmluvy o nájme podľa § 663 Občianskeho zákonníka v spojení s príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov musí byť spracovaný v slovenskom jazyku. Tento je potrebné predložiť v 4 vyhotoveniach riadne a vlastnoručne podpísaných účastníkom súťaže s úradne overeným podpisom.

Návrh musí obsahovať najmä:

1.1.

a) Identifikačné údaje vyhlasovateľa, meno a priezvisko štatutára, označenie bankového spojenia

b) Identifikačné údaje účastníka súťaže

1. **ak ide o právnickú osobu:** obchodné meno, meno a priezvisko štatutára, adresu sídla, IČO, DIČ, označenie bankového spojenia, z ktorého bude poukázané nájomné, číslo telefónu, e-mail,
2. **ak ide o fyzickú osobu – podnikateľa:** meno a priezvisko, rodné priezvisko, adresu miesta podnikania, číslo živnostenského oprávnenia, IČO, DIČ, označenie bankového spojenia, z ktorého bude poukázané nájomné, číslo telefónu, e-mail,

c) predmet obchodnej verejnej súťaže

d) návrh výšky nájomného za nájom pozemku a nebytového priestoru,

e) spôsob a lehoty platenia nájomného sa stanovujú tak, že mesačné nájomné bude platené na účet vyhlasovateľa vždy najneskôr do 15. dňa príslušného mesiaca za obdobie jedného mesiaca, za ktoré je platba platená.

1.2.

a) Vzor súťažného návrhu Zmluvy o nájme je prílohou súťažných podmienok. Účastník súťaže je povinný spracovať súťažný návrh v zmysle predloženého vzoru. Ustanovenia návrhu Zmluvy o nájme v priloženom vzore sú záväzné a nemenné. Účastník je povinný doplniť údaje uvedené v bode 1.1 b), d), a v bode 1.3. týchto podmienok a návrh vlastnoručne

podpísať. Podpis účastníka súťaže musí byť na všetkých vyhotoveniach návrhu úradne overený.

b) Návrh Zmluvy o nájme musí byť spracovaný v slovenskom jazyku. Treba ho predložiť v štyroch vyhotoveniach riadne a vlastnoručne podpísaných účastníkom súťaže. Podpisy účastníkov súťaže na návrhu Zmluvy o nájme musia byť úradne overené.

Vyhlasovateľ súťaže si vyhradzuje právo odmietnuť návrhy, ak nebudú splnené podmienky v bode 1.2. a), b).

1.3. Účastník súťaže je povinný v súťažnom návrhu uviesť ním navrhovanú výšku mesačného nájomného za nájom nebytového priestoru, ktoré sú predmetom tejto súťaže.

1.4. Účastník súťaže je povinný v súťažnom návrhu vypracovať ideový zámer.

1.5. Účastník je povinný predložiť spolu s podaním žiadosti písomné „Čestné vyhlásenie“, že nemá nedoplatky na Daňovom úrade, v zdravotnej poisťovni a v Sociálnej poisťovni.

1.6. Podmienkou účasti je preukázanie odbornej praxe v prevádzkovaní gastronomickej prevádzky minimálne 3 roky.

1.7. Účastník je povinný predložiť referencie na svoju prevádzku.

## **2. Podmienky účasti v súťaži a súťažné podmienky:**

2.1. Účastník súťaže je povinný pred podaním súťažného návrhu zložiť finančnú zábezpeku zo svojho účtu v sume 1000,00 Eur prevodom na číslo účtu vyhlasovateľa súťaže číslo účtu (IBAN): SK097500000000025849123, BIC – SWIFT: CEKOSKBX, variabilný symbol: 12022. O tomto prevode predloží spolu so súťažným návrhom doklad o úhrade z banky. Zložením finančnej zábezpeky sa rozumie deň jej pripísania na účet vyhlasovateľa.

2.2. Účastníci súťaže sú povinní pred podaním súťažného návrhu zaplatiť paušálnu náhradu výdavkov vyhlasovateľovi v sume 50,00 Eur, na číslo účtu SK357500000000025849043 BIC – SWIFT: CEKOSKBX, variabilný symbol: 12022 Kópiu potvrdenia o zaplatení paušálnej náhrady výdavkov sú účastníci súťaže povinní priložiť k súťažnému návrhu do zalepenej obálky s označením podľa bodu 2 ods. 2.8. týchto podmienok. Táto náhrada sa účastníkovi súťaže nevracia.

2.3. Vybranému účastníkovi súťaže bude suma zábezpeky započítaná do nájomného.

2.4. Neúspešným účastníkom bude zábezpeka vrátená najneskôr do 15 dní odo dňa ukončenia súťaže. V prípade zrušenia súťaže a v prípade odmietnutia súťažného návrhu bude zábezpeka vrátená účastníkovi najneskôr do 15 dní odo dňa vyhlásenia súťaže za zrušenú, alebo odo dňa odmietnutia súťažného návrhu.

2.5. V prípade, že po ukončení súťaže vybraný účastník akýmkoľvek spôsobom zmarí uzavretie zmluvy, zábezpeka prepadá v prospech vyhlasovateľa.

2.6. Predložený návrh nie je možné odvolať po uplynutí lehoty určenej na predkladanie súťažných návrhov.

2.7. Každý účastník súťaže môže podať iba jeden návrh na uzatvorenie zmluvy. Návrh podaný neskôr tým istým účastníkom súťaže ruší jeho predchádzajúce podané návrhy. Predložený návrh nie je možné meniť a dopĺňať, ani ho upravovať po uplynutí lehoty určenej na predkladanie súťažných návrhov.

2.8. Súťažný návrh môže byť doručený osobne na sekretariát Zoologickej záhrady Bratislava, Mlynská dolina 1A, 842 27 Bratislava, v zalepenej obálke s uvedením mena a poštovej adresy účastníka s označením: „Obchodná verejná súťaž na nájom nebytového priestoru v areáli Zoologickej záhrady Bratislava bufet Plameniak – NEOTVÁRAŤ“ v pracovných dňoch od 05.04.2022 do 25.04.2022 do 14.00 hod. alebo doručený poštou v dňoch od 05.04.2022 do 25.04.2022 na adresu Zoologickej záhrady Bratislava s hore uvedeným označením na obálke. V prípade doručovania návrhu poštou sa za deň doručenia návrhu považuje deň doručenia poštovej zásielky vyhlasovateľovi.

2.9. Súťažné podmienky a podklady je možné získať:

- a) na sekretariáte Zoologickej záhrady Bratislava, ktorý sa nachádza na prvom poschodí v administratívnej budove Zoologickej záhrady v pracovných dňoch od 05.04.2022 do 25.04.2022 v čase od 09.00h do 14.00 hod.
- b) na internetovej stránke zoologickej záhrady: [www.zoobratislava.sk](http://www.zoobratislava.sk)

2.10. Obálky so súťažnými návrhmi sa budú otvárať a súťažné návrhy sa budú vyhodnocovať dňa 27.04.2022. Otváranie obálok je neverejné.

2.11. Vybranému účastníkovi súťaže bude v lehote do 15 dní odo dňa vyhodnotenia súťaže odoslaný list s oznámením o tom, že je vybratým účastníkom súťaže.

2.12. Vyhlasovateľ súťaže si vyhradzuje právo kedykoľvek do prijatia návrhu a podpisu Zmluvy o nájme zrušiť túto obchodnú verejnú súťaž. O zrušení súťaže budú účastníci súťaže, ktorí podali návrhy, písomne vyrozumení. Zrušenie súťaže bude uverejnené na internetovej stránke [www.zoobratislava.sk](http://www.zoobratislava.sk)

2.13. Vyhlasovateľ súťaže si vyhradzuje právo odmietnuť návrhy, ktorých obsah nebude zodpovedať podmienkam súťaže, alebo budú doručené po termíne stanovenom vo vyhlásení súťaže.

2.14. Vyhlasovateľ súťaže si vyhradzuje právo odmietnuť všetky predložené návrhy. Odmietnutie predložených návrhov pod bodom 2.12. a 2.13. odošle vyhlasovateľ účastníkom listom do 15 dní odo dňa vyhodnotenia obchodnej verejnej súťaže.

2.15. Vyhlasovateľ si vyhradzuje právo v prípade zistenia neúplnosti súťažného návrhu z hľadiska vyhlásených požiadaviek vyradiť súťažný návrh z obchodnej verejnej súťaže.

2.16. Vyhlasovateľ neuhrádza účastníkom súťaže náklady spojené s ich účasťou v tejto obchodnej verejnej súťaži a účastníci súťaže v plnej miere znášajú všetky náklady s ich účasťou v súťaži.

2.17. Vyhlasovateľ si vyhradzuje právo uzatvoriť Zmluvu o nájme výlučne len s víťazom súťaže.

2.18. Výsledky vyhodnotenia súťaže budú zverejnené v termíne do 30.04.2022 na internetovej stránke [www.zoobratislava.sk](http://www.zoobratislava.sk)

### **3. Kritériá pre posudzovanie súťažných návrhov:**

3.1. Kritériami pre posudzovanie súťažných návrhov je najvyššie ponúknuté nájomné za nájom nebytového priestoru v súlade s bodom 9 (posledná veta) a bodom 1.3. tohto vyhlásenia a ideový zámer. Váha jednotlivých kritérií je 30% najvyššie ponúknuté nájomné za nájom nebytového priestoru a 70% ideový zámer.

3.2. Ideový zámer bude hodnotený podľa nasledujúcich podkritérií:

- Gastro (ponuka jedla, zdroje surovín a ich kvalita, cenové relácie ponúkaných jedál) – max. 40 bodov
- Enviro aspekty (inovatívne ekologické riešenia, minimalizácia odpadu, zdieľaná ekonomika) – max. 20 bodov
- Verejný priestor – vizuálna kvalita, množstvo a úroveň reklamných nosičov, bezpečnosť) – max. 10 bodov

Čo bude komisia posudzovať pri hodnotení ponúk:

Gastro - Vyšší počet bodov prideli komisia takým projektom, ktoré sa budú najviac približovať ideovému zámeru:

- Zámer ponúka kvalitnú (a aj cenovo dostupnú) gastronómiu, zaujímavé, odlišné produkty, predajcovia sú zároveň producentmi ponúkaného tovaru, prípadne predajcovia svoj sortiment pripravujú sami, resp. dávajú pripravovať u lokálnych dodávateľov. Tovar má preukázateľný pôvod (u domácich i importovaných produktov)

Enviro aspekty - Vyšší počet bodov prideli komisia takým projektom, ktoré sa budú najviac približovať ideovému zámeru:

- Zámer sa usiluje o minimalizáciu odpadov, dôsledné triedenie recyklovateľných odpadov, predchádzanie vzniku odpadu, opätovné použitie, triedenie a následnú recykláciu recyklovateľných odpadov, princípy obehového hospodárstva. Vo svojich zákazníkoch aktívne podporuje také spotrebiteľské správanie, ktoré znižuje nimi vytvorený objem odpadu.

Verejný priestor - Vyšší počet bodov prideli komisia takým projektom, ktoré sa budú najviac približovať ideovému zámeru:

- Vizuálna komunikácia je citlivá vzhľadom na charakter a atmosféru priestoru - vizuálna komunikácia je funkčná a minimalistická. Usporiadanie priestoru aj mobiliár je navrhnutý s dôrazom na verejnú rekreačnú funkciu - komerčný aspekt prevádzky priestoru "nepreráža" kultúrno-oddychový. Zámer usiluje o minimalizáciu externalít v



podobe hlukovej či pachovej záťaže a má ambíciu riešiť zásobovanie s minimálne negatívnym alebo pozitívnym dopadom na kvalitu verejného priestoru.

### **B/ Obsah súťažného návrhu**

Súťažný návrh musí obsahovať:

1. Návrh Zmluvy o nájme podľa priloženého vzoru doplneného účastníkom podľa bodu A/1.1. b),d) a bodu A/1.3.
2. Ideový zámer
3. Potvrdenie o finančnej zábezpeke podľa bodu A/2.1.
4. Kópiu potvrdenia o zaplatení paušálnej úhrady výdavkov vyhlasovateľa v zmysle článku 2
5. Čestné prehlásenie podľa bodu 1.5
6. Referencie o prevádzke účastníka

### **C/ Sumár základných termínov obchodnej verejnej súťaže**

1. Termín zverejnenia obchodnej verejnej súťaže najneskôr 04.04.2022
2. Termín prevzatia súťažných podmienok a podkladov v pracovných dňoch od 05.04.2022 do 25.04.2022 v čase od 9,00h do 14,00h
3. Termín predkladania súťažných návrhov od 05.04.2022 do 25.04.2022 do 14,00h
4. Termín otvárania obálok a vyhotovenia súťažných návrhov 27.04.2022
5. Výsledky vyhodnotenia súťaže budú zverejnené v termíne do 30.04.2022
6. Termíny obhliadky: 07.04.2022 o 13.00 hod.  
14.04.2022 o 13.00 hod.  
21.04.2022 o 13.00 hod

V Bratislave dňa

Ing. arch. Júlia Hanuliakova  
riaditeľka ZOO Bratislava

## **Dôvodová správa**

### **PREDMET:**

Schválenie podmienok zverejnenia OVS na prenájom časti pozemku v ZOO Bratislava za účelom prevádzkovania bufetu

### **ŠPECIFIKÁCIA PREDMETU NÁJMU:**

Nebytový priestor vo výmere 34 m<sup>2</sup> v areáli Zoologickej záhrady Bratislava na pozemku registra „C“ parc. č. 2741 o celkovej výmere 10 579 m<sup>2</sup>, druh pozemku ostatné plochy, zapísaná na LV č. 46, k. ú. Karlova Ves. Predmetom nájmu je aj časť parcely registra „C“ parc. č. 2741, o výmere 53 m<sup>2</sup>, druh pozemku ostatné plochy, zapísanej na LV č. 46, k. ú. Karlova Ves, v bezprostrednej blízkosti gastro objektu.

### **ÚČEL NÁJMU:**

Účelom nájmu je celoročná prevádzka zariadenia s občerstvením, s teplou stravou a nápojmi.

### **DOBA NÁJMU:**

Zmluva o nájme bude uzatvorená na dobu neurčitú podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, v spojení s príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, v znení neskorších predpisov.

### **INFORMATÍVNA VÝŠKA NÁJOMNÉHO:**

Informatívna výška nájomného určeného na základe Rozhodnutia primátora hlavného mesta SR Bratislavy č. 33/2015, ktorým sa stanovujú ceny prenájomov a ceny predbežnej odplaty za vecné bremeno, je podľa účelu nájmu (kaviareň, reštaurácia, espresso, bistro) v sume **8520,- Eur ročne na celý predmet nájmu.**

### **SKUTKOVÝ STAV:**

V Zoologickej záhrade hlavného mesta Bratislavy je dlhé roky podhodnotená kvalita poskytovaných gastro služieb. Naším cieľom je zabezpečiť pre návštevníka kvalitné občerstvenie s ponukou teplej stravy a nápojmi počas celého roka. Predmet nájmu sa nachádza v blízkosti detského ihriska a aj priestoru, v ktorom sa počas sezóny konajú rôzne podujatia, preto potrebu funkčnej a kvalitnej gastro prevádzky v tomto priestore vnímame ako nevyhnutnú. Vytváranie podmienok pre oddych a rekreáciu je jednou z funkcií Zoologickej záhrady Bratislava. Snažíme sa preto neustále zlepšovať základnú ponuku našich služieb a celoročná ponuka kvalitného občerstvenia má v nej pre nás významné miesto.

**Uznesením Mestskej rady hlavného mesta SR Bratislavy č. 288/2022 zo dňa 17.03.2022 Mestská rada hlavného mesta SR Bratislavy odporúča Mestskému zastupiteľstvu hlavného mesta SR Bratislavy prerokovať Návrh na schválenie podmienok zverejnenia OVS – prenájom časti pozemku v ZOO Bratislava za účelom prevádzkovania bufetu – parc. č. 2741, k. ú. Karlova Ves.**

# ZMLUVA O NÁJME

č. /2022

(ďalej len „Zmluva“)

uzavretá podľa §663 a nasl Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov, v spojení s príslušnými ustanoveniami zák. č. 116/1990 Zb. O nájme a podnájme nebytových priestorov,

medzi

## Článok I

### Zmluvné strany

#### **Prenajímateľ:**

Zoologická záhrada Bratislava - obecná príspevková organizácia

So sídlom: Mlynská dolina 1A, 842 27 Bratislava

Zastúpená: Ing. arch. Júliou Hanuliakovou, riaditeľkou

Bankové spojenie: ČSOB, a. s., č. ú. SK097500000000025849123

BIC: CEKOSKBX

IČO: 00179710

DIČ: 2020801728

(ďalej len „**Prenajímateľ**“)

**a**

#### **Nájomca:**

Obchodné meno:

So sídlom:

Zastúpený:

Zapísaný v registri Oddiel: , vložka č.

IČO: DIČ:

Bankové spojenie: xxxxxx Banka a.s. číslo účtu v tvare IBAN

Číslo telefónu, mob.

E-mail:

(ďalej len „**Nájomca**“, spolu aj „**Zmluvné strany**“).

## Článok II

### Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ má zverené do správy nehnuteľnosti:

- nebytový priestor, Gastro objekt s názvom „Bufet Plameniaky“ s výmerou 34 m<sup>2</sup>, postavený na parcele registra „C“ parc. č. 2741 o celkovej výmere 10 579 m<sup>2</sup>, druh pozemku ostatné plochy, zapísaná na LV č. 46 v prospech vlastníka: Hlavné mesto SR Bratislava, vedenom Okresným úradom Bratislava, odbor katastrálny, okres Bratislava IV, obec: Bratislava -m .č. Karlova Ves, k. ú. Karlova Ves.
- Predmetom nájmu je aj časť parcely registra „C“ parc. č. 2741, o výmere 53 m<sup>2</sup>, druh pozemku ostatné plochy, zapísanej na LV č. 46 v prospech vlastníka: Hlavné mesto SR Bratislava, vedenom Okresným úradom Bratislava, odbor katastrálny v okrese Bratislava IV, obec: Bratislava -m. č. Karlova Ves, k. ú. Karlova Ves, v bezprostrednej blízkosti gastro objektu.

Nehnuteľnosti sú súčasťou areálu Zoologickej záhrady Bratislava („ďalej len ZOO Bratislava“).

2. Prenajímateľ prenecháva a Nájomca prijíma do nájmu, za podmienok uvedených v tejto zmluve, nehnuteľnosti špecifikované v ods. 1 tohto článku v areáli ZOO Bratislava tak, ako je to zakreslené v kópii z katastrálnej mapy (ďalej len „predmet nájmu“). Kópia z katastrálnej mapy tvorí nedeliteľnú súčasť tejto Zmluvy ako jej príloha č. 1.
3. Účelom nájmu je celoročné prevádzkovanie bufetu - zariadenia pre občerstvenie, s teplou stravou a nápojmi. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu využívať výlučne na dohodnutý účel. Pre prípad nesplnenia tohto záväzku Zmluvné strany dojednali zmluvnú pokutu v súlade s ust. § 544 a nasl. Občianskeho zákonníka vo výške 100,00 Eur za každý, aj začatý deň trvania porušenia tohto záväzku, ktorú má Prenajímateľ právo od Nájomcu požadovať. Nájomca sa súčasne zmluvnú pokutu podľa predchádzajúcej vety zaväzuje zaplatiť na základe Prenajímateľom vystavenej faktúry.
4. Nájomca sa pred uzavretím Zmluvy osobne oboznámil so stavom Predmetu nájmu obhliadkou na mieste samom a vyhlasuje, že je plne oboznámený s právnym a technickým stavom Predmetu nájmu a že ku dňu podpisu Zmluvy je Predmet nájmu spôsobilý na užívanie na Účel nájmu a nemá žiadne vady, ktoré by bránili jeho užívaniu na Účel nájmu. Nájomca sa zaväzuje so začatím prevádzky podľa tejto zmluvy najneskôr do 14 dní od prevzatia Predmetu nájmu, v súlade s článkom VII ods. 1 zmluvy.

### Článok III

#### Vznik, doba nájmu a odovzdanie predmetu nájmu

1. Nájom sa dojednáva na dobu neurčitú a začína plynúť dňom odovzdania Predmetu nájmu Nájomcovi podpísaním Preberacieho protokolu, definovaného v ods. Zmluvy („**Doba nájmu**“).
2. Zmluvné strany sa dohodli, že odovzdanie Predmetu nájmu sa uskutoční v prvý deň mesiaca nasledujúceho po mesiaci, počas ktorého Nájomca riadne splní všetky podmienky pre odovzdanie Predmetu nájmu stanovené touto zmluvou. Deň odovzdania Prenajímateľ písomne oznámi Nájomcovi najmenej 2 (dva) dni vopred.
3. Odovzdanie Predmetu nájmu musí byť preukázané podpísaním preberacieho protokolu („**Preberací protokol**“). Preberací protokol bude vyhotovený a podpísaný v dvoch identických vyhotoveniach, po jednom pre každú Zmluvnú stranu a bude obsahovať:
  - a) skutočnosť, že Nájomca prevzal Predmet nájmu;
  - b) vybavenie a stav, v akom sa Predmet nájmu nachádza v čase jeho odovzdania Nájomcovi;
  - c) súpis odovzdávaných vecí, potrebných pre riadne užívanie Predmetu nájmu, vrátane prostriedkov umožňujúcich Nájomcovi vstup do areálu ZOO Bratislava a do Predmetu nájmu;
  - d) odpis stavu meračov;
  - e) súpis prípadných zistených drobných väd a nedorobkov Predmetu nájmu a doba na ich odstránenie, ak sa na ich odstránení Prenajímateľ s Nájomcom dohodnú;

- f) dátum a miesto spísania Preberacieho protokolu a podpisy oprávnených zástupcov Zmluvných strán.
4. Zmluvné strany zhodne vyhlasujú, že prípadné drobné vady alebo nedorobky Predmetu nájmu nebránia podpisu Preberacieho protokolu. Preberací protokol bude nedeliteľnou súčasťou Zmluvy ako príloha č. 2.
5. V prípade, že Nájomca odmietne prevziať Predmet nájmu v termíne podľa článku III Zmluvy a/alebo spôsobom podľa ods. 4 tohto článku:
- a) Nájomca je povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške súčtu sumy Depozitu podľa článku VI ods. 1 ods. tejto Zmluvy a sumy Zábezpeky na nájomné podľa článku VI ods. 7 ods. tejto Zmluvy; Nájomca súhlasí, že výška tejto zmluvnej pokuty je odôvodnená výškou nákladov Prenajímateľa súvisiacich s výberom Nájomcu a rezerváciou Predmetu nájmu pre Nájomcu, s výberom nového Nájomcu a s tým súvisiacim ušlým ziskom Prenajímateľa ako aj so skutočnosťou, že Nájomca sa pred podpisom Zmluvy opakovane oboznámil so stavom Predmetu nájmu miestnou obhliadkou; a zároveň
- b) Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od Zmluvy.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ je oprávnený odoprieť odovzdanie Predmetu nájmu Nájomcovi v prípade, ak je Nájomca v omeškaní so splnením svojej povinnosti riadne a včas zložiť Depozit v súlade s článkom VI ods. 1 Zmluvy a/alebo zložiť Zábezpeku na nájomné v súlade s článkom VI ods. 7 tejto Zmluvy.
7. Nájomca sa zaväzuje prevádzkovať „Bufet „Plameniaky“ počas celého roka s prevádzkovými otváracími hodinami, ktoré sú totožné s otváracími hodinami ZOO. Rovnako sa zaväzuje vopred odsúhlasiť akúkoľvek zamýšľanú zmenu v koncepcii gastro-prevádzky s Prenajímateľom. Pre nesplnenie tejto povinnosti Zmluvné strany dojednali zmluvnú pokutu v súlade s ust. § 544 a nasl. Občianskeho zákonníka vo výške 100,00 Eur za každý, aj začatý deň trvania porušenia tohto záväzku, ktorú má Prenajímateľ právo od Nájomcu požadovať. Nájomca sa súčasne zmluvnú pokutu podľa predchádzajúcej vety zaväzuje zaplatiť na základe Prenajímateľom vystavenej faktúry.
8. V prípade vážnych dôvodov sa môže Prenajímateľ s Nájomcom dohodnúť na dočasnom krátkodobom zatvorení Bufetu Plameniaky.

#### **Článok IV**

#### **Skončenie nájomného vzťahu**

1. Nájomný vzťah môže byť ukončený:
- a) písomnou dohodou Zmluvných strán ku ktorémukoľvek dňu,
- b) výpoveďou Prenajímateľa, a to i bez udania dôvodu,
- c) písomným odstúpením od Zmluvy v súlade s touto Zmluvou a/alebo s príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.

2. V prípade výpovede Zmluvy zo strany Prenajímateľa sa Zmluvné strany dohodli na trojmesačnej výpovednej lehote, ktorá začína plynúť prvý deň mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede Nájomcovi.
3. V prípade odstúpenia od Zmluvy sa zmluvný vzťah končí dňom doručenia oznámenia o odstúpení od Zmluvy druhej Zmluvnej strane.

## **Článok V**

### **Výška a splatnosť nájomného a spôsob jeho platenia**

1. Nájomné za Predmet nájmu je stanovené podľa č. 18/1996 Z. z. o cenách, dohodou. Na základe tejto Zmluvy sa Nájomca odo dňa začiatku Doby nájmu zaväzuje platiť nájomné a prevádzkové náklady.

#### *Nájomné*

2. Nájomné za Predmet nájmu je stanovené dohodou Zmluvných strán ako mesačné nájomné vo výške [...] EUR za každý kalendárny mesiac, ak táto Zmluva neurčuje inak.
3. Nájomné je dohodnuté ako pevné až do konca prvého kalendárneho roka Doby nájmu. Počnúc kalendárnym rokom nasledujúcim po roku, v ktorom začala Doba nájmu má Prenajímateľ právo jednostranne upravovať výšku nájmu takto:
  - a) prvý kalendárny rok sa nájomné podľa ods. 2 tohto článku 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.
4. Nájomca je povinný platiť Nájomné mesačne vždy najneskôr do 15. (pätnásteho) dňa príslušného mesiaca za obdobie jedného mesiaca, za ktoré je platba platená, s výnimkou Nájomného za prvé tri mesiace Doby nájmu, na ktoré sa Nájomcovi v zodpovedajúcej časti započíta Zábezpeka na nájomné podľa článku VI odseku 7 Zmluvy. Zábezpeka zložená nájomcom vo výške 1 000,- Eur podľa podmienok obchodnej verejnej súťaže sa započíta do výšky nájomného od účinnosti tejto Zmluvy až do dňa, kedy výška finančnej zábezpeky takto v časti pokryje výšku Nájomného.
5. Nájomné za Predmet nájmu špecifikovaný v čl. II ods. 1 Zmluvy sa Nájomca zaväzuje uhrádzať počnúc dňom účinnosti tejto Zmluvy vždy 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví Zmluvy s variabilným symbolom VS: číslo zmluvy o nájme – xx/2022.
6. V prípade, že Nájomca pri platbe neuvedie obdobie, za ktoré sa úhrada platí, alebo uvedie obdobie, ktoré už bolo uhradené, alebo ak z úhrady nebude zrejmé, za ktoré obdobie Nájomca úhradu poukazuje, je obdobie, ktoré bude úhradou pokryté,

oprávnený určiť Prenajímateľ sám; Prenajímateľ spravidla pokryje najstaršiu splatnú pohľadávku.

7. Nájomné a ostatné finančné plnenia sa považujú za uhradené dňom pripísania na účet Prenajímateľa.
8. V prípade, ak bude Zmluva skončená k inému dátumu ako ku dňu, ktorým končí mesiac, alebo ak bude na iné účely podľa tejto Zmluvy potrebné určiť denné nájomné, toto sa určí ako 1/30 Nájomného za daný mesiac a v prípade potreby sa vynásobí počtom dní, počas ktorých bude v danom mesiaci trvať Nájom. V prípade, že bude Zmluva skončená k inému dňu ako ku dňu, ktorým končí mesiac a Nájomca bude mať uhradené všetky záväzky voči Prenajímateľovi podľa tejto Zmluvy alebo súvisiace s touto Zmluvou, vrátane sporných a riadne vráti Prenajímateľovi Predmet nájmu v súlade s článkom VII ods. 6 tejto Zmluvy, Prenajímateľ vráti zostatok posledného Nájomného Nájomcovi do 30 (tridsiatich) dní odo dňa skončenia tejto Zmluvy na účet Nájomcu uvedený v záhlaví tejto Zmluvy.

#### *Prevádzkové náklady*

9. Prevádzkové náklady na dodávku studenej vody, elektrickej energie, odvozu a likvidácie odpadu, etc. do Predmetu nájmu („**Prevádzkové náklady**“) nie sú zahrnuté v Nájomnom. Prevádzkové náklady je Nájomca povinný platiť Prenajímateľovi podľa skutočne nameraných hodnôt na príslušných meracích zariadeniach nainštalovaných pre Predmet nájmu a pomernú časť nákladov za odvoz a likvidáciu odpadu, vo výške, ktorú určí Prenajímateľ. Tieto budú nájomcovi vyúčtované raz ročne na základe skutočnej spotreby energií nájomcom.
10. Na úhradu Prevádzkových nákladov je Nájomca povinný platiť Prenajímateľovi mesačne zálohové platby. Ku dňu uzatvorenia tejto Zmluvy je zálohová platba na Prevádzkové náklady vo výške 50,00 EUR mesačne. Nájomca súhlasí s tým, že Prenajímateľ je oprávnený v odôvodnených prípadoch upravovať sumu zálohových platieb na Prevádzkové náklady, najmä ak je to preukázateľne potrebné na príslušné obdobie (napr. v prípade zmien cien alebo spotreby energií, služieb a ďalších položiek Prevádzkových nákladov). Zmenu sumy zálohových platieb na Prevádzkové náklady a účinnosť tejto zmeny oznámi Prenajímateľ Nájomcovi písomne v dostatočnom predstihu jednostranným právny úkonom.
11. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať Prenajímateľovi zálohové platby na Prevádzkové náklady mesačne vopred vždy najneskôr do 15.dňa príslušného kalendárneho mesiaca za obdobie jedného mesiaca, za ktoré je zálohová platba platená, s výnimkou zálohových platieb na Prevádzkové náklady za prvé 3 (tri) mesiace Doby nájmu, na ktoré sa Nájomcovi v zodpovedajúcej časti započíta Zábezpeka na nájomné podľa článku VI. ods. 7 Zmluvy.
12. Zmluvné strany sa dohodli, že ak nájomca nezaplatí ktorúkoľvek platbu podľa tejto Zmluvy v dohodnutých termínoch riadne a včas, má Prenajímateľ právo požadovať od Nájomcu zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý, aj začatý deň trvania nesplnenia tejto povinnosti. Nájomca sa súčasne zmluvnú pokutu podľa predchádzajúcej vety zaväzuje zaplatiť na základe Prenajímateľom zaslanej faktúry.

Povinnosť Nájomcu platiť úroky z omeškania podľa § 517 ods.2 Občianskeho zákonníka nie je týmto dotknutá.

## **Článok VI** **Zabezpečovacie opatrenia**

### *Depozit*

1. Nájomca je do 3 (troch) pracovných dní odo dňa doručenia Zmluvy povinný zložiť na Príslušný účet Prenajímateľa depozit vo výške súčtu 3-násobku (trojnásobku) mesačného nájomného dohodnutého Zmluvnými stranami v článku V ods. 2 Zmluvy a 3-násobku (trojnásobku) mesačnej zálohovej platby na Prevádzkové náklady podľa článku V ods. 10 Zmluvy, t.j. spolu [...] EUR („**Depozit**“).
2. Doba platnosti Depozitu je počnúc odovzdaním tohto zabezpečovacieho opatrenia Prenajímateľovi až do uplynutia pätnásťdňovej lehoty podľa ods. 6 tohto článku Zmluvy.
3. Prenajímateľ je oprávnený uspokojiť svoje pohľadávky voči Nájomcovi z Depozitu 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, zálohové platby na Prevádzkové náklady, zápornú Bilanciu PN, úroky z omeškania, zmluvné pokuty a nárok Prenajímateľa na náhradu škody, vrátane sporných pohľadávok.
4. V prípade, že Prenajímateľ uspokojí svoju pohľadávku z Depozitu, Nájomca je povinný doplniť Depozit do výšky podľa ods. 1 tohto článku, a to do 10 (desiatich) dní odo dňa doručenia oznámenia Prenajímateľa o čerpaní príslušnej čiastky z Depozitu Nájomcovi. V prípade, že Nájomca nedoplní Depozit ani v dodatočnej lehote 7 (sedem) dní od doručenia výzvy Prenajímateľa na nápravu, Prenajímateľ má právo na zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % denne z chýbajúcej sumy.
5. V prípade, že Nájomca žiada Prenajímateľa o súhlas s vykonaním zmien Predmetu nájmu podľa článku VIII Zmluvy, Prenajímateľ je oprávnený požadovať navýšenie Depozitu nad rámec sumy dohodnutej v ods. 1 tohto článku vyššie a to minimálne o sumu nákladov na uvedenie Predmetu nájmu do pôvodného stavu v prípade vykonania takýchto zmien.
6. V prípade 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 (deväťdesiatich) dní po skončení Zmluvy, nie však skôr ako 15. (pätnásty) 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, suma vráteného Depozitu bude znížená o záväzky Nájomcu.

### *Zábezpeka na nájomné a prevádzkové náklady*

7. Nájomca je do 3 (troch) pracovných dní odo dňa doručenia tejto Zmluvy povinný zložiť na Príslušný účet Prenajímateľa zábezpeku na nájomné vo výške súčtu 3-násobku (trojnásobku) mesačného nájomného podľa článku V ods. 2 tejto Zmluvy a



3-násobku (trojnásobku) mesačnej zálohovej platby na Prevádzkové náklady podľa článku V ods. 10 tejto Zmluvy, t.j. spolu [...] EUR („Zábezpeka na nájomné“). Zábezpeka na nájomné sa započíta odo dňa začatia Doby nájmu na prvé 3 (tri) Nájomné v rozsahu a v súlade s článkom V ods. 4 Zmluvy a prvé 3 (tri) zálohové platby na Prevádzkové náklady v rozsahu a v súlade s článkom V ods. 11 tejto Zmluvy.

## **Článok VII**

### **Práva a povinnosti nájomcu, sankcie**

1. Nájomca je povinný začať s prevádzkou predmetu nájmu na účel dohodnutý v článku II. ods. 3 zmluvy najneskôr v termíne 14 dní od protokolárneho prevzatia predmetu nájmu.
2. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu v súlade s právnymi predpismi, ktoré sa vzťahujú na Predmet nájmu v rozsahu a na účel, dohodnutý v tejto Zmluve a v súlade a Prevádzkovým predpisom pre gastronómické prevádzky v ZOO v platnom znení, s ktorým bol nájomca podrobne oboznámený, čo potvrdil svojim podpisom na uvedenom dokumente. Taktiež je povinný na vlastné náklady zabezpečiť jeho ochranu pred poškodením alebo zneužitím.
3. Nájomca sa zaväzuje riadne sa starať o Predmet nájmu, najmä zabezpečovať na vlastné náklady všetky úpravy a údržbu ako aj znášať zo svojho náklady spojené s neprimeraným užívaním Predmetu nájmu.
4. Nájomca nie je oprávnený dať Predmet nájmu do podnájmu alebo inej dispozície tretej osobe bez predchádzajúceho súhlasu Prenajímateľa, s výnimkou odovzdania staveniska dodávateľovi stavebných prác. Za porušenie tejto povinnosti má Prenajímateľ právo požadovať od Nájomcu zmluvnú pokutu vo výške 50,00 Eur za každý aj začatý deň trvania porušenia tejto povinnosti. Nájomca sa súčasne zmluvnú pokutu podľa predchádzajúcej vety zaväzuje zaplatiť na základe Prenajímateľom zaslanej faktúry.
5. Nájomca na Predmete nájmu preberá povinnosti Prenajímateľa ako vlastníka, ktoré vyplývajú platnej legislatívy ako aj z interných predpisov ZOO v platnom znení, s ktorými bol nájomca oboznámený, týkajúce sa najmä dodržiavania čistoty, poriadku a z platných právnych predpisov týkajúcich sa najmä protipožiarnej ochrany, hygienických predpisov, ochrany majetku a pod.
6. Zodpovednosť za škody na Predmete nájmu sa riadi ustanoveniami VI. časti, prvej a druhej hlavy Občianskeho zákonníka.
7. V prípade skončenia nájmu je Nájomca povinný odovzdať Predmet nájmu Prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom dohodnutému užívaniu, pokiaľ sa s Prenajímateľom nedohodne inak. V prípade, že nepríde k dohode a ani k splneniu povinnosti zo strany Nájomcu, je Prenajímateľ oprávnený uviesť Predmet nájmu do pôvodného stavu na náklady a riziko Nájomcu. V takomto prípade má Prenajímateľ

právo na zmluvnú pokutu vo výške 100,00 za každý aj začatý deň, počas ktorého nie je Predmet nájmu odovzdaný a uvedený do pôvodného stavu.

Uhradením zmluvnej pokuty sa Nájomca nezbavuje povinnosti uhradiť Prenajímateľovi škodu spôsobenú nemožnosťou užívať Predmet nájmu a povinnosti zaplatiť Prenajímateľovi náhradu za užívanie Predmetu nájmu vo výške nájomného. Zmluvná pokuta sa v týchto prípadoch do náhrady škody nezapočítava.

8. Nájomca sa zaväzuje bez zbytočného odkladu oznamovať každú zmenu (zmenu adresy Nájomcu, a pod.) ako aj všetky skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť nájom. Za nesplnenie tejto povinnosti má Prenajímateľ právo požadovať od Nájomcu zmluvnú pokutu vo výške 100,00 Eur. Nájomca sa súčasne zmluvnú pokutu podľa predchádzajúcej vety zaväzuje zaplatiť na základe Prenajímateľom zaslanej faktúry.
9. V súlade s ust. § 545 Občianskeho zákonníka bolo zmluvnými stranami dohodnuté, že Prenajímateľ je oprávnený požadovať od Nájomcu náhradu škody spojenú s porušením povinností Nájomcu, na ktoré sa vzťahuje zmluvná pokuta podľa tejto Zmluvy vo výške presahujúcej výšku dohodnutej zmluvnej pokuty.
10. Zmluvné strany sa dohodli, že pre potreby doručovania akejkoľvek písomnosti bude miestom doručenia Nájomcu :
  - a) adresa trvalého pobytu Nájomcu uvedená na prvej strane tejto Zmluvy/sídlo Nájomcu zapísané v obchodnom registri,
  - b) miesto, kde bude osoba oprávnená konať v mene Nájomcu, zastihnutá.
11. Nájomca berie na vedomie a súhlasí s tým, že písomnosť doručená do miesta doručenia podľa odseku 9 tohto článku bude považovaná za doručeníu priamo do vlastných rúk, a to i v prípade, ak bude vrátená Prenajímateľovi ako písomnosť Nájomcom neprevzatá. Ak nebude možné Nájomcovi písomnosť doručiť na adresu podľa odseku 9 tohto článku a iná adresa nebude Prenajímateľovi známa, považuje sa písomnosť Nájomcovi za doručeníu dňom jej vrátenia Prenajímateľovi, a to aj v prípade, že sa Nájomca o tom nedozvie.
12. Nájomca sa zaväzuje uzatvoriť a počas celej Doby nájmu udržiavať na vlastné náklady v platnosti poisťovňu zmluvy na zodpovedajúce poistenie, pokrývajúce nasledujúce riziká:
  - a) poistenie Predmetu nájmu pre prípad akejkoľvek škody, vrátane škody spôsobenej živelnými pohromami;
  - b) poistenie škody na majetku Nájomcu, Prenajímateľa a majetku tretích osôb, ktorý sa nachádza v Predmete nájmu, vrátane nábytku a tovaru, pre prípad akejkoľvek škody, vrátane škody spôsobenej živelnými pohromami, a pre prípad rizika krádeže vlámaním do Predmetu nájmu alebo lúpežným prepadnutím a rizika vandalizmu;
  - c) poistenie zodpovednosti Nájomcu za škodu spôsobenú prevádzkovou činnosťou Nájomcu.
13. Prenajímateľ má právo na to, aby poisťovňa plnenie podľa poisťovních zmlúv, ktoré pokrývajú riziká Prenajímateľa bolo vinkulované v prospech Prenajímateľa. Nájomca bude povinný predložiť Prenajímateľovi potvrdenie o tejto vinkulácii do 30

(tridsiatich) dní na základe výzvy Prenajímateľa, a potom kedykoľvek v priebehu Doby nájmu na požiadanie Prenajímateľa.

14. Pre vylúčenie pochybností, akékoľvek poistenie uzatvorené Prenajímateľom vo vzťahu k Predmetu nájmu sa nevzťahuje na majetok Nájomcu, ktorý sa nachádza v Predmete nájmu.

## **Čl. VIII**

### **Zmeny Predmetu nájmu**

1. Nájomca nie je bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa oprávnený vykonávať žiadne zmeny Predmetu nájmu. To platí najmä, nie však výlučne, na akékoľvek stavebné úpravy Predmetu nájmu, zmeny zabudovaného vybavenia Predmetu nájmu, systémov rozvodov, kúrenia, ventilácie a pod. („**Zmeny**“). Písomná žiadosť Nájomcu o súhlas Prenajímateľa so Zmenami musí obsahovať všetky plány a špecifikácie všetkých navrhovaných prác a ich indikatívny rozpočet, vrátane dokumentácie žiadosti o vydanie stavebného povolenia, ak je potrebné.
2. Prenajímateľ je svoj súhlas so Zmenami oprávnený podmieniť predchádzajúcim navýšením Depozitu podľa článku VI ods. 1 tejto Zmluvy do výšky podľa svojej vlastnej úvahy. Prenajímateľ sa môže, ale nemusí vyjadriť, či má v úmysle pred vrátením Predmetu nájmu Prenajímateľovi nadobudnúť Zmeny Predmetu nájmu alebo či bude Nájomca povinný Predmet nájmu uviesť do stavu, v akom bol ku dňu podpisu Preberacieho protokolu s prihliadnutím na povinnosti Nájomcu podľa článku VII ods. 6 tejto Zmluvy („**stav ku dňu podpisu Preberacieho protokolu**“). V prípade, že sa Prenajímateľ nevyjadrí, má sa vždy za to, že Nájomca je povinný Predmet nájmu pred vrátením Prenajímateľovi uviesť do stavu ku dňu podpisu Preberacieho protokolu a odstrániť Zhodnotenie podľa tejto Zmluvy.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak Nájomca vykoná akékoľvek Zmeny bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa, je:
  - a) bezodkladne povinný na vlastné náklady vrátiť Predmet nájmu do stavu ku dňu podpisu Preberacieho protokolu; a zároveň,
  - b) ak Predmet nájmu neuvedie do stavu podľa písm. a) ani v dodatočnej lehote 10 (desať) 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.
4. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať nevyhnutné alebo potrebné zmeny Predmetu nájmu v súlade s platnými právnymi predpismi alebo nariadeniami alebo akýmkoľvek súdnym príkazom.
5. Prenajímateľ je oprávnený na vlastné náklady a bez súhlasu Nájomcu vykonávať sanačné práce alebo stavebné úpravy Predmetu nájmu, aby sa zabránilo hroziacemu nebezpečenstvu. Takéto núdzové sanačné práce budú uskutočnené čo najrýchlejšie.

Nájomca je povinný umožniť prístup do Predmetu nájmu a nesmie brániť plneniu sanačných prác alebo spôsobovať priestahy. Nájomca si je vedomý vzniku hluku a prašnosti a iných obmedzení v súvislosti s takýmito prácami a nebude si v súvislosti s nimi uplatňovať žiadne zľavy ani žiadne iné nároky.

## **Článok IX Vyhlásenia a záruky**

1. Nájomca podpísaním tejto Zmluvy vyhlasuje a zaručuje Prenajímateľovi, ktorý uzatvára túto Zmluvu spoliehajúc sa na tieto vyhlásenia a záruky, že:
  - a) Nájomca je právnym subjektom platne existujúcim podľa zákonov Slovenskej republiky,
  - b) podpisujúci je osoba oprávnená konať v mene Nájomcu,
  - c) Nájomca nie je v úpadku, nebol ním alebo jeho štatutárnym orgánom alebo treťou osobou podaný návrh na vyhlásenie konkurzu na jeho majetok a ani mu úpadok nehrozí,
  - d) Nájomca nebol ako právnická osoba zrušený, či už likvidáciou alebo bez likvidácie a ani neprijal žiadne rozhodnutie za týmto účelom,
  - e) 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 zmať alebo sťažiť plnenie záväzkov Nájomcu vyplývajúcich z tejto zmluvy.
  
2. V prípade, že sa akékoľvek vyhlásenie alebo záruka podľa ods. 1 tohto článku ukáže ako nepravdivé alebo zavádzajúce, bude sa to považovať za hrubé porušenie tejto Zmluvy, oprávňujúce Prenajímateľa od tejto zmluvy jednostranne odstúpiť ako aj oprávňujúce Prenajímateľa požadovať od Nájomcu náhradu škody, ktorá mu nepravdivým alebo zavádzajúcim vyhlásením alebo zárukou vznikla.

## **Článok X Ostatné práva a povinnosti Strán**

1. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť užívania schopnosť Predmetu nájmu na vlastné náklady a to v stave, ktorý je v súlade s platnými právnymi predpismi vzťahujúcimi sa na prevádzku, ktorú Nájomca prevádzkuje v Predmete nájmu.
  
2. Nájomca sa zaväzuje vykonávať drobné opravy Predmetu nájmu na vlastné náklady a znášať náklady spôsobené neprimeraným užívaním Predmetu nájmu. Nájomca sa zaväzuje bezodkladne oznámiť Prenajímateľovi potrebu opráv Predmetu nájmu, ktoré má vykonať Prenajímateľ a umožniť mu ich vykonanie. O drobnú opravu sa jedná vtedy, pokiaľ nepresahuje sumu 50,00 Eur za jednu opravu.
  
3. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť poskytovanie služieb, ku ktorým sa v článku tejto Zmluvy zaviazal. Nájomca berie na vedomie, že Prenajímateľ poskytuje tieto služby prostredníctvom tretích osôb – dodávateľov. Nájomca berie na vedomie a súhlasí, že Prenajímateľ alebo tretia osoba – dodávateľ sú oprávnení vstúpiť do Predmetu nájmu

počas pracovnej doby bez predchádzajúceho upozornenia za účelom zabezpečenia poskytovania týchto služieb.

4. Nájomca sa zaväzuje úpravu vonkajších priestorov, výber vonkajších zariadení predmetov, reklamných predmetov, celkový dizajn Bufetu Plameniaky vopred odsúhlasiť s Prenajímateľom, aby bola zabezpečená kompatibilita s vizualizáciou ZOO. Za porušenie tejto povinnosti je Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 100,00 eur za každé jedno porušenie a súčasne je povinný na vlastné náklady odstrániť alebo zmeniť nevhodné reklamné predmety či nevhodné vonkajšie zariadenie, v lehote 5 dní po písomnom upozornení Prenajímateľom. Ak tak Nájomca v stanovenej lehote neurobí, odstráni tieto predmety Prenajímateľ na náklady Nájomcu.

## **Článok XI**

### **Záverečné ustanovenia**

1. V súlade s ustanovením § 9a ods. 1 písm. c) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, podmienky zámeru na nájom schválilo Mestské zastupiteľstvo hlavného mesta SR Bratislavy uznesením č. xx/20xx zo dňa xx.xx.xxxx, ktorého odpis je neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy ako jej príloha č. 3.
2. K zmene dohodnutých podmienok nájmu môže dôjsť len na základe vzájomnej dohody Zmluvných strán formou písomného dodatku alebo ak to vyplýva zo zmien a doplnkov platných všeobecne záväzných právnych predpisov.
3. Pre právne vzťahy založené touto Zmluvou platia príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka a ostatných platných všeobecne záväzných právnych predpisov.
4. Pokiaľ sú v tejto Zmluve, jej dodatkoch a/alebo prílohách a/alebo osobitných dohodách k tejto Zmluve, ich dodatkoch alebo prílohách, odkazy na príslušné právne predpisy alebo ich ustanovenia, ktoré boli medzičasom zmenené, opätovne prijaté alebo priamo či nepriamo nahradené inými príslušnými právnymi predpismi alebo ich ustanoveniami, považujú sa tieto odkazy za odkazy na príslušné právne predpisy alebo ich ustanovenia, ktoré boli zmenené opätovne prijaté alebo priamo či nepriamo nahrádzajú pôvodné príslušné právne predpisy alebo ich ustanovenia, v ich platnom znení. V prípade, ak sa niektoré ustanovenie tejto Zmluvy ukáže (alebo sa neskôr stane) neplatným alebo neúčinným alebo neaplikovateľným, nedotýka sa to ostatných ustanovení tejto Zmluvy, ktoré zostávajú platné a účinné. Zmluvné strany sa zaväzujú dohodou nahradiť neplatné alebo neúčinné alebo neaplikovateľné ustanovenie novým ustanovením, ktoré zodpovedá pôvodne zamýšľanému účelu neplatného alebo neúčinného alebo neaplikovateľného ustanovenia a to v lehote 30 dní odo dňa doručenia výzvy jednej Zmluvnej strany druhej Zmluvnej strane.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade akýchkoľvek sporov, ktoré vzniknú na základe tejto Zmluvy alebo v súvislosti s touto Zmluvou vrátane sporov týkajúcich sa jej platnosti, budú riešiť predovšetkým dohodou. Ak Zmluvné strany nedosiahnu

dohodu bude riešenie sporov v právomoci príslušných slovenských súdov za použitia slovenského práva.

6. Zmluva sa vyhotovuje v 4 vyhotoveniach s platnosťou originálu, z ktorých po jej podpísaní Zmluvnými stranami Prenajímateľ dostane 2 a Nájomca 2 vyhotovenia.
7. Zmluvné strany vyhlasujú, že túto Zmluvu uzavreli slobodne a vážne, nie v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, prečítali ju, porozumeli jej a nemajú proti jej forme a obsahu žiadne námietky, čo potvrdzujú vlastnoručnými podpismi.
8. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvoma Zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle Prenajímateľa podľa ust. § 47a ods. 1 zákona č. 546/2010 Z. z., ktorým sa dopĺňa Občiansky zákonník, v spojení s ust. § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
9. Zánikom účinnosti tejto Zmluvy nie je dotknutá účinnosť tých ustanovení Zmluvy, ktorých účinnosť podľa tejto zmluvy a/alebo vzhľadom na ich úpravu a/alebo povahu má trvať aj po ukončení účinnosti tejto Zmluvy.

V Bratislave dňa

V Bratislave dňa

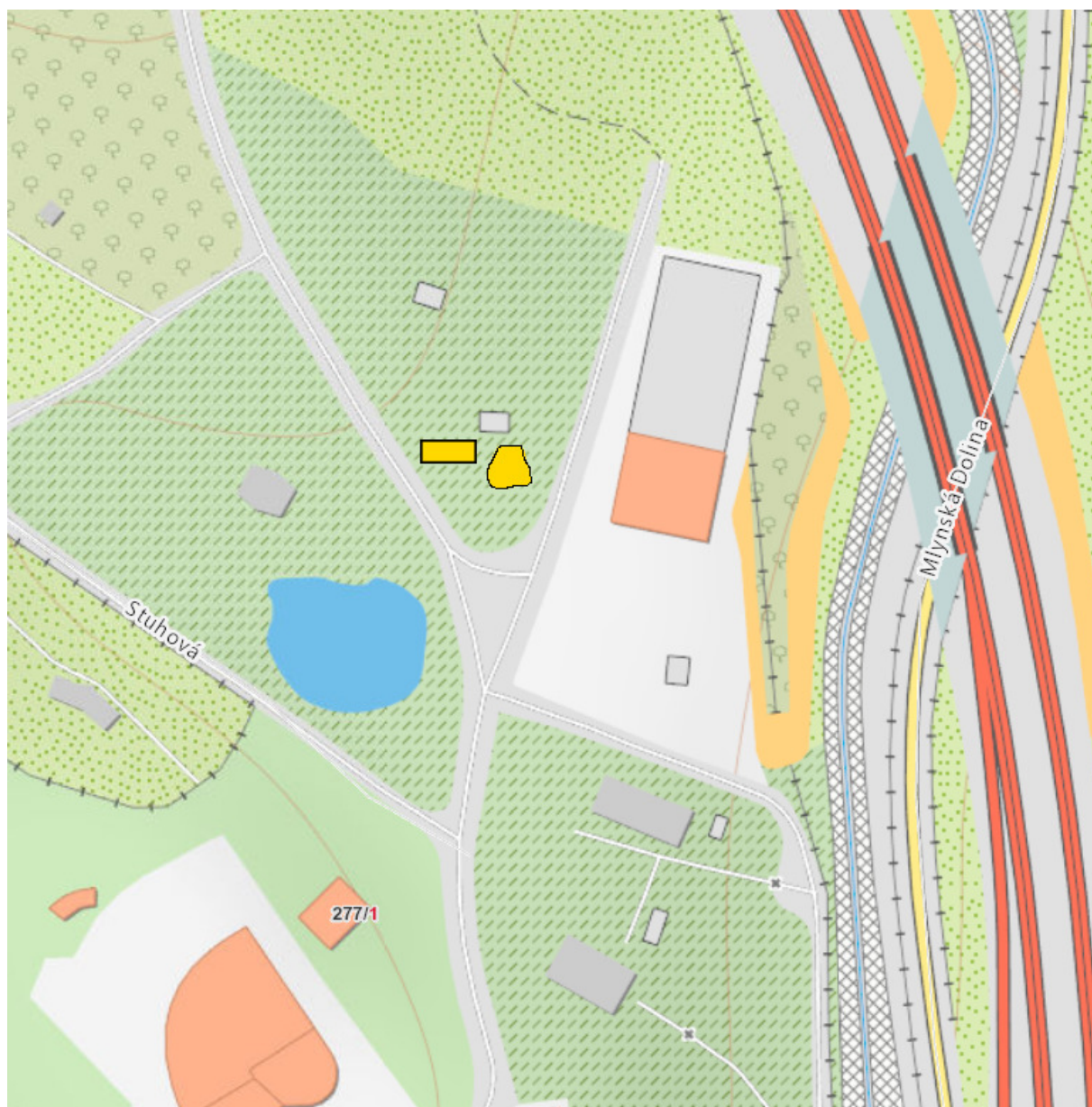
Prenajímateľ:  
**ZOO Bratislava**

Nájomca :

.....  
**Ing. arch. Júlia Hanuliakova**  
riaditeľka ZOO Bratislava

.....  
konateľ spoločnosti

**Príloha č. 1**  
**Kópia katastrálnej mapy**



## **Príloha č. 2 PREBERACÍ PROTOKOL - vzor**

### **Predmet nájmu:**

Nájom nebytového priestoru vo výmere 34 m<sup>2</sup> v areáli Zoologickej záhrady Bratislava na pozemku registra „C“ parc. č. 2741 o celkovej výmere 10 579 m<sup>2</sup>, druh pozemku ostatné plochy, zapísaná na LV č. 46 v prospech vlastníka: Hlavné mesto SR Bratislava, vedenom Okresným úradom Bratislava, odbor katastrálny, okres Bratislava IV, obec: Bratislava -m .č. Karlova Ves, k. ú. Karlova Ves.

Predmetom nájmu je aj časť parcely registra „C“ parc. č. 2741, o výmere 53 m<sup>2</sup>, druh pozemku ostatné plochy, zapísanej na LV č. 46 v prospech vlastníka: Hlavné mesto SR Bratislava, vedenom Okresným úradom Bratislava, odbor katastrálny v okrese Bratislava IV, obec: Bratislava -m. č. Karlova Ves, k. ú. Karlova Ves, v bezprostrednej blízkosti gastro objektu.

### **Prenajímateľ:**

#### **Zoologická záhrada Bratislava**

Mlynská dolina 1A, 842 27 Bratislava

V zastúpení Ing. arch. Júlia Hanuliaková, riaditeľka

IČO: 00 179 710

Číslo účtu (IBAN): ČSOB, a.s., SK097500000000025849123

BIC (SWIFT): CEKOSKBX

### **Nájomca:**

Obchodné meno:

So sídlom:

Zastúpený:

Zapísaný v registri Oddiel: , vložka č.

IČO:

DIČ:

Bankové spojenie: xxxxxx Banka a.s. číslo účtu v tvare IBAN

Číslo telefónu, mob.

E-mail:

### **Merače studenej vody:**

Číslo merača: ..... Stav merača: .....

### **Elektrický merač:**

Číslo merača: ..... Stav merača: .....



**Súpis odovzdávaných vecí potrebných pre riadne užívanie Predmetu nájmu:**

.....  
.....

**Zoznam a stav zariadenia v Predmete nájmu**

2x drezový pult s umývadlom  
Bojler  
2x výdajný pult  
2x digestor  
4x stoly  
4x police

.....  
.....

**Zistenia a poznámky:**

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

Prenajímateľ a Nájomca svojim podpisom potvrdzujú, že vyššie uvedený Predmet nájmu bol riadne odovzdaný v stave zodpovedajúcom času jeho odovzdania.

V Bratislave dňa

V Bratislave dňa

Prenajímateľ:  
**ZOO Bratislava**

Nájomca:

.....  
Ing. arch. Júlia Hanuliakova  
riaditeľka ZOO Bratislava

.....  
konateľ spoločnosti

**Príloha č. 3**  
**Uznesenie mestského zastupiteľstva**

**Výpis z online zasadnutia Komisie pre kultúru, médiá a ochranu kultúrneho dedičstva MsZ (formou videokonferencie) dňa 09.03.2022**

**K bodu 4**

**Návrh na schválenie podmienok zverejnenia OVS – prenájom časti pozemku v ZOO Bratislava za účelom prevádzkovania bufetu – parc. č. 2741, k. ú Karlova Ves**

**Stanovisko:**

Komisia pre kultúru, médiá a ochranu kultúrneho dedičstva MsZ odporúča mestskému zastupiteľstvu schváliť predložený Návrh na schválenie podmienok zverejnenia OVS – prenájom časti pozemku v ZOO Bratislava za účelom prevádzkovania bufetu – parc. č. 2741, k. ú Karlova Ves.

**Hlasovanie:**

Prítomní: 9

Za: 9 Proti: 0

Zdržal sa: 0

Za správnosť opisu:

Mgr. Katarína Lukyová, v. r.  
tajomníčka komisie

Ing. Matej Vagač, v. r.  
predseda komisie

**Výpis**  
**zo ZOOM videokonferencie zasadnutia komisie finančnej stratégie a pre správu**  
**a podnikanie s majetkom mesta MsZ zo dňa 14.03.2022**

---

**k bodu**

Návrh na schválenie podmienok zverenia OVS – prenájom časti pozemku v ZOO Bratislava, za účelom prevádzkovania bufetu – parc.č. 2741, k.ú. Karlova Ves

Návrh uznesenia

Komisia finančnej stratégie a pre správu a podnikanie s majetkom mesta **odporúča** MsZ **schváliť** podľa § 9a ods. 1 písm. c) a odstavec 5 zákona Slovenskej národnej rady č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov podmienky zverenia OVS na prenájom časti pozemku v ZOO Bratislava, za účelom prevádzkovania bufetu – parc. č. 2741, k.ú. Karlova Ves, s využitím parcely registra „C“ parc.č. 2741 spolu v celkovej výmere 87m<sup>2</sup>, formou obchodnej verejnej súťaže , na dobu neurčitú.

**Hlasovanie:**

prítomní: 8, za: 8, proti: 0, zdržal sa: 0

Návrh uznesenia bol prijatý.

Za správnosť opisu : Ing. Henrieta Mičúchová, v Bratislave, 14.03.2022