



## **MAGISTRÁT HLAVNÉHO MESTA SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVY**

Materiál na rokovanie  
Mestského zastupiteľstva  
hlavného mesta SR Bratislavy  
dňa 29.06.2023

Číslo záznamu: MAG 417904/2023  
Spisový znak: UK1  
Skartačná  
lehota: A10

### **Návrh**

**na schválenie prípadu hodného osobitného zreteľa týkajúceho sa nájmu nebytového priestoru  
– bufetu rýchleho občerstvenia, nachádzajúceho sa v stavbe so súpisným číslom 18265  
a prestrešenej terasy nachádzajúcich sa na pozemkoch v Bratislave, k. ú. Trnávka, pre  
nájomcu Ing. Miroslav Hukel, PhD.**

---

#### **Predkladateľ:**

Mgr. Ctibor Košťál  
riaditeľ magistrátu  
v zastúpení Mgr. Ing. Michal Radosa, v. r.  
prvý zástupca riaditeľa magistrátu

#### **Materiál obsahuje:**

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodovú správu
3. Návrh zmluvy s prílohami
4. Výpis z komisie pre správu a podnikanie s majetkom mesta MsZ
5. Uznesenie Mestskej rady hlavného mesta SR Bratislavy č. 34/2023 zo dňa 15.06.2023

#### **Zodpovedný:**

Ladislav Križan, PhD., v. r.  
riaditeľ STARZu

#### **Spracovateľ:**

Mgr. Alex Lauko, v. r.  
referent nájomných vzťahov STARZu

**Jún 2023**

## **Návrh uznesenia**

Mestské zastupiteľstvo po prerokovaní materiálu

### **schvaľuje**

ako prípad hodný osobitného zreteľa nájom nebytového priestoru – bufetu rýchleho občerstvenia, nachádzajúceho sa v stavbe so súpisným číslom 18265, postavenej na pozemku registra CKN v Bratislave, k. ú. Trnávka, parc. č. 4358/66 o výmere 40 m<sup>2</sup> a prestrešenej terasy pozemku registra CKN k. ú. Trnávka, parc. č. 4358/81, o výmere 56 m<sup>2</sup>, druh pozemku Zastavané plochy a nádvoria, pozemky zapísané na LV č. 1 pre nájomcu Ing. Miroslav Hukel, PhD.:

s podmienkou:

1. Nájomná zmluva bude nájomcom podpísaná do 30 dní od schválenia uznesenia v Mestskom zastupiteľstve hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy. V prípade, že nájomná zmluva nebude nájomcom podpísaná v uvedenej lehote, toto uznesenie stratí platnosť.

## **Dôvodová správa**

**PREDMET** : Nájom nebytového priestoru a časti pozemku vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy v k. ú. Trnávka (Areál zdravia Zlaté Piesky)

**ŽIADATEĽ** : Ing. Miroslav Hukel, PhD.,  
bytom Geologická 11884/1B, 821 06 Bratislava,  
narodený: 12.03.1972

Správa telovýchovných a rekreačných zariadení hlavného mesta SR  
Bratislava, Junácka ul. č. 4, 831 04 Bratislava, IČO: 00179663

### **ŠPECIFIKÁCIA POZEMKOV registra „C“ KN:**

- a) nebytový priestor - bufet rýchleho občerstvenia v stavbe súpisné číslo 18265, postavenej na pozemku registra „C“ KN parc. č. 4358/66 – zastavané plochy a nádvoria spolu o výmere 40 m<sup>2</sup>,
- b) prestrešená terasa pozemku registra „C“ KN parc. č. 4358/81 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 56 m<sup>2</sup>.

### **ÚČEL NÁJMU:**

Prevádzkovanie bufetu a poskytovanie služieb rýchleho občerstvenia v spojení s predajom na priamu konzumáciu.

### **DOBA NÁJMU :**

Nájomná zmluva bude uzavretá na dobu neurčitú s výpovednou dobou 3 mesiace.

### **VÝŠKA NAVRHOVANÉHO NÁJOMNÉHO :**

1. Nebytové priestory – nájomné za nebytové priestory o výmere 40 m<sup>2</sup> za je stanovené vo výške 150,00 Eur/m<sup>2</sup>/rok bez dane z pridanej hodnoty.
  2. Vonkajšie sedenie k nebytovým priestorom – výška nájomného za vonkajšie sedenie spolu o výmere 56 m<sup>2</sup> je stanovená vo výške 0,10 Eur/m<sup>2</sup>/deň bez dane z pridanej hodnoty.
- K cene nájmu bude STARZ účtovať daň z pridanej hodnoty v zmysle platných právnych predpisov. K nájomnému budeme účtovať služby spojené s nájmom podľa skutočnej spotreby a paušálnu úhradu za olo a údržbu a pravidelné odborné prehliadky trafostanice, elektrorozvodov a rozvodných skríň.

### **SKUTKOVÝ STAV :**

STARZ po úspešnom majetkovoprávnom vysporiadaní vlastníckeho práva k nehnuteľnosti za účasti navrhovaného nájomcu predkladá predmetný návrh na schválenie prípadu hodného osobitného zreteľa týkajúceho sa nájmu nebytového priestoru – bufetu rýchleho občerstvenia, nachádzajúceho sa v stavbe so súpisným číslom 18265, postavenej na pozemku registra CKN v Bratislave, k. ú. Trnávka, parc. č. 4358/66 o výmere 40 m<sup>2</sup> a prestrešenej terasy pozemku registra CKN k. ú. Trnávka, parc. č. 4358/81, o výmere 56 m<sup>2</sup>, druh pozemku Zastavané plochy a nádvoria, pozemky zapísané na LV č. 1 pre nájomcu Ing. Miroslav Hukel, PhD., bytom Geologická 11884/1B, 821 06 Bratislava, narodený: 12.03.1972 za účelom zabezpečenia poskytovania služieb rýchleho občerstvenia v AZ Zlaté piesky.

## Nájomná zmluva č. \_\_\_/2023/N (návrh)

uzatvorená podľa ust. § 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov  
a podľa ust. § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník (ďalej len „Zmluva“)

---

### Zmluvné strany:

**1. Prenajíateľ:** Správa telovýchovných a rekreačných zariadení  
hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy  
Sídlo: Junácka 4, 831 04 Bratislava  
Registrácia: príspevková organizácia zriadená hlavným mestom SR  
Bratislavou na základe zriaďovacej listiny zo dňa 16.11.2006  
Konajúci: Ladislav Križan, PhD., riaditeľ  
IČO: 00 179 663  
DIČ: 2020801695  
IČ DPH: SK2020801695  
Bank. spojenie: Fio banka a.s., Bratislava  
Číslo účtu: SK97 8330 0000 0025 0191 4109  
BIC: FIOZSKBA

(ďalej len „Prenajíateľ“)

a

**2. Nájomca:** Ing. Miroslav Hukel, PhD.  
Bydlisko: Geologická 11884/1B, 821 06 Bratislava  
Bank. spojenie: VÚB banka, a.s.  
Číslo účtu: SK31 0200 0000 0023 8912 9759  
BIC: SUBASKBX  
Emailová adresa: [miroslav.hukel@icloud.com](mailto:miroslav.hukel@icloud.com)  
Tel. kontakt: +421 907 850 659, +49 157 390 677 08

(ďalej len „Nájomca“ a spolu s Prenajíateľom ďalej len „Zmluvné strany“)

po vzájomnej dohode v zmysle zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov Nájomnú zmluvu na bufet rýchleho občerstvenia a k nemu prislúchajúcu terasu v Areáli zdravia Zlaté piesky, Cesta na Senec 2 v Bratislave.

### Čl. I.

#### Predmet a účel nájmu

1.1. Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, so sídlom: Primaciálne námestie č. 1, 814 99 Bratislava, IČO: 00 603 481 je výlučným vlastníkom Areálu zdravia v Bratislave. Túto nehnuteľnosť má v správe prenajíateľ na základe zriaďovacej listiny o dňa 16.11. 2006 v znení Dodatku č. 1 zo dňa 26.07.2007 a Dodatku č. 2 zo dňa 01.10.2009 (predmetné dokumenty sú zverejnené na webovom sídle prenajíateľa (<http://www.starz.sk/index.asp>). Vzhľadom na uvedené v predchádzajúcej vete je prenajíateľ správcom AZ Zlaté piesky v Bratislave. Prenajíateľ z titulu správy zmluvou prenecháva za odplatu (ďalej len „nájomné“) a v súlade s podmienkami dojednanými v zmluve a s platnými právnymi predpismi nájomcovi do užívania nebytový priestor a časť pozemku v Areáli zdravia Zlaté piesky, Cesta na Senec 2 v Bratislave, katastrálne územie Trnávka,:

- a) nebytový priestor - bufet rýchleho občerstvenia v stavbe súpisné číslo 18265, postavenej na pozemku registra „C“ KN parc. č. 4358/66 – zastavané plochy a nádvoria spolu o výmere 40

- m<sup>2</sup>,
- b) prestrešená terasa pozemku registra „C“ KN parc. č. 4358/81 – zastavané plochy a nádvoría o výmere 56 m<sup>2</sup>,  
(ďalej len „predmet nájmu“). Špecifikácia predmetu nájmu tvorí neoddeliteľnú prílohu č. 1 zmluvy. Zakreslenie predmetu nájmu tvorí prílohu č. 2 zmluvy.
- 1.2. Nájomca je oprávnený predmet nájmu užívať výlučne na účel: poskytovanie služieb rýchleho občerstvenia.
- 1.3. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu výlučne v rozsahu a na účel dohodnutý v zmluve a v súlade s právnymi predpismi, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu. Za nesplnenie tejto podmienky sa zaväzuje zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 34,00 Eur /slovom tridsaťštyri eur/ za každý deň trvania porušenia povinnosti podľa predchádzajúcej vety.
- 1.4. Nájomca prehlasuje, že sám nie je oprávnený vykonávať predmet podnikania podľa ods. 1.2. tohto článku zmluvy, avšak v súvislosti s jeho žiadosťou o súhlas s podnájomom predmetu nájmu sa zaväzuje a je povinný zabezpečiť, že podnájomca bude počas celej doby podnájomu a nájmu nájmomcu oprávnený vykonávať predmet podnikania podľa ods. 1.2. tohto článku zmluvy.
- 1.5. Prenajímateľ prehlasuje, že predmet nájmu nie je zaťažovaný právami a záväzkami tretích osôb, ktoré by prechádzali na nájomcu, alebo by akýmkoľvek spôsobom obmedzovali užívanie podľa zmluvy.
- 1.6. Nájomca prehlasuje, že je oboznámený so stavom predmetu nájmu, že tento je v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a v takom stave ho do nájmu preberá bez pripomienok.

## Čl. II. Doba nájmu

- 2.1. Zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú (ďalej len „Doba nájmu“).

## Čl. III. Nájomné a cena za služby súvisiace s užívaním Predmetu nájmu

- 3.1. Nájomné za predmet nájmu je stanovené v zmysle zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách dohodou zmluvných strán vo výške **8 044,00** Eur (slovom: osemtisíc štyridsaťštyri eur) ročne, čo je suma bez dane z pridanej hodnoty. K cene nájmu bude prenajímateľ účtovať daň z pridanej hodnoty v zmysle platných právnych predpisov (ďalej len „nájomné“).
- 3.2. Nájomca sa zaväzuje uhradiť nájomné za predmet nájmu v dvoch splátkach vo výške **4 022,00** Eur bez dane z pridanej hodnoty. K splátke nájomného sa bude účtovať daň z pridanej hodnoty v zmysle platných právnych predpisov. Nájomné je splatné v lehote do 01.06. a 01.08 príslušného kalendárneho roku na účet prenajímateľa, na základe vystavenej faktúry prenajímateľa. Alikvotnú časť nájomného za rok 2023 sa nájomca zaväzuje uhradiť jednorázovo v lehote 7 dní odo dňa vystavenia faktúry, ktorá bude prenajímateľom vystavená do 7 dní po nadobudnutí účinnosti tejto zmluvy na účet prenajímateľa, na základe vystavenej faktúry prenajímateľa. K alikvotnej časti nájomného sa bude účtovať daň z pridanej hodnoty v zmysle platných právnych predpisov. Alikvotná časť nájomného za rok 2023 sa vypočíta tak, že denné nájomné vypočítané ako 1/365 ročného nájomného sa vynásobí počtom dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy do konca roku 2023.
- 3.3. Prenajímateľ poskytne nájomcovi nasledovné služby spojené s nájmom: elektrickú energiu, vodu, stočné, odvoz a likvidáciu odpadu, údržbu a pravidelné odborné prehliadky trafostanice, elektrorozvodov a rozvodných skríň.
- 3.4. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude hradiť prenajímateľovi za odvoz a likvidáciu odpadu, údržbu a pravidelné odborné prehliadky trafostanice, elektrorozvodov a rozvodných skríň.
- 3.5. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude hradiť prenajímateľovi náklady na spotrebu elektrickej energie, vody a stočného mesačne podľa skutočnej spotreby, v cenách platných pre prenajímateľa od dodávateľov energetických médií, na základe faktúry prenajímateľa, v prospech účtu prenajímateľa, v lehote do 14 dní odo dňa vystavenia faktúry.

- 3.6. Paušálna úhrada za poskytované služby spojené s nájmom je stanovená vo výške **600,00 Eur** (slovom: šesťsto eur) bez dane z pridanej hodnoty. K paušálnej úhrade za služby sa bude účtovať daň z pridanej hodnoty v zmysle platných právnych predpisov. Paušálna úhrada za služby spojené s nájmom je uvedená vo výpočtovom liste, ktorý tvorí prílohu č. 3 zmluvy.
- 3.7. Nájomca sa zaväzuje uhradiť paušálnu úhradu za služby spojené s nájmom v dvoch splátkach vo výške **300,00 Eur** (slovom: tristo eur), bez dane z pridanej hodnoty. K paušálnej úhrade sa bude účtovať daň z pridanej hodnoty v zmysle platných právnych predpisov. Paušálna úhrada za služby a daň z pridanej hodnoty je splatná v lehote do 01.06. a 01.08. príslušného kalendárneho roku na účet prenajímateľa, na základe vystavenej faktúry prenajímateľa. Alikvotnú časť paušálnej úhrady za služby spojené s nájmom za rok 2023 sa nájomca zaväzuje uhradiť jednorázovo v lehote 7 dní odo dňa vystavenia faktúry, ktorá bude prenajímateľom vystavená do 7 dní po nadobudnutí účinnosti tejto zmluvy na účet prenajímateľa, na základe vystavenej faktúry prenajímateľa. K alikvotnej časti paušálnej úhrady za služby spojené s nájmom za rok 2023 sa bude účtovať daň z pridanej hodnoty v zmysle platných právnych predpisov. Alikvotná časť paušálnej úhrady za služby spojené s nájmom za rok 2023 sa vypočíta tak, že denná paušálna úhrada za služby spojené s nájmom vypočítaná ako 1/365 ročnej paušálnej úhrady za služby spojené s nájmom sa vynásobi počtom dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy do konca roku 2023.
- 3.8. Všetky platby podľa zmluvy sa považujú za uhradené dňom pripísania na účet prenajímateľa.
- 3.9. Zmluvné strany sa dohodli, že ak sa nájomca dostane s akoukoľvek platbou podľa zmluvy do omeškania, prenajímateľ je oprávnený účtovať nájomcovi a nájomca je povinný zaplatiť prenajímateľovi, zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý začatý deň omeškania a Nájomca je v takom prípade povinný zmluvnú pokutu uhradiť na základe vyúčtovacej faktúry prenajímateľa so splatnosťou do 14 dní odo dňa vystavenia faktúry. Povinnosť nájomcu zaplatiť prenajímateľovi pri omeškaní nájomcu aj úroky z omeškania a paušálnu náhradu nákladov spojených s uplatnením pohľadávky popri zmluvnej pokute týmto nie je dotknutá.
- 3.10. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť zmluvnú pokutu podľa zmluvy aj v prípade, ak nezavinil porušenie povinnosti.
- 3.11. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený vždy k 1. aprílu kalendárneho roka upraviť nájomné jednostranným právnym úkonom v nadväznosti na oficiálne stanovenú ročnú mieru inflácie za predchádzajúci rok podľa údajov Štatistického úradu SR.
- 3.12. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený vždy k 1. aprílu kalendárneho roka upraviť paušálnu úhradu nákladov za služby spojené s užívaním, jednostranným právnym úkonom v nadväznosti na zvýšenie cien energetických médií, prípadne ostatných služieb zo strany ich dodávateľov.
- 3.13. Prenajímateľ je oprávnený na základe predchádzajúceho písomného upozornenia s lehotou 7 (sedem) dní vopred prerušiť dodávku vody/elektrickej energie do predmetu nájmu ak nájomca nezaplatil niektorú z platieb dohodnutých podľa tejto zmluvy v lehote splatnosti. Takéto prerušenie dodávky vody/elektrickej energie sa nebude považovať za porušenie povinnosti prenajímateľa podľa tejto zmluvy a to až do riadnej úhrady omeškanej platby a uplynutia lehoty, ktorú má dodávateľ vody/elektrickej energie stanovenú na obnovu dodávky vody/elektrickej energie po prerušení dodávky.

#### Čl. IV.

#### Práva a povinnosti Nájomcu

- 4.1. Nájomca vyhlasuje, že mu je stav predmetu nájmu známy. Protokol o stave predmetu nájmu a jeho fyzickom odovzdaní nájomcovi (ďalej len „preberací protokol“) vyhotovia a podpíšu zmluvné strany najneskôr do 3 pracovných dní od nadobudnutia účinnosti zmluvy. Preberací protokol bude podpísaný v dvoch vyhotoveniach, po jednom pre každú zmluvnú stranu. Prenajímateľ sa zaväzuje predložiť nájomcovi ku dňu odovzdania predmetu nájmu správu z odbornej prehliadky a odbornej skúšky elektrických zariadení za predmet nájmu bez závad.
- 4.2. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu fyzicky odovzdať prenajímateľovi najneskôr do troch (3) dní od ukončenia zmluvy v stave spôsobilom na užívanie podľa zmluvy s ohľadom na jeho obvyklé opotrebovanie, v tomto termíne zmluvné strany podpíšu protokol o spätnom odovzdaní a prebratí predmetu nájmu nájomcom prenajímateľovi. Nájomca je povinný predložiť

- prenajímateľovi platné správy z pravidelnej odbornej prehliadky a odbornej skúšky elektrických zariadení v lehote do 15 dní od skončenia nájmu.
- 4.3. Zmluvné strany sa dohodli, že prípadné úpravy predmetu nájmu bude nájomca vykonávať na vlastné náklady a len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa a schválení príslušným stavebným úradom.
  - 4.4. Nájomca sa zaväzuje oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv predmetu nájmu, ktoré má prenajímateľ urobiť a umožniť mu ich vykonanie. Za nesplnenie tejto povinnosti sa nájomca zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 332,00 Eur (slovom tristotridsaťdva Eur).
  - 4.5. Nájomca užívajúci predmet nájmu zabezpečí všetky povinnosti vyplývajúce mu z platných všeobecne záväzných právnych predpisov týkajúcich sa najmä ochrany zdravia a bezpečnosti pri práci (zákon NR SR č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov), hygienických predpisov (zákon NR SR č. 355/2007 Z. z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia), predpisov ochrany majetku a pod. a z platných všeobecne záväzných nariadení príslušnej mestskej časti týkajúcich sa najmä udržiavania poriadku a čistoty, všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta SR Bratislavy o nakladaní s komunálnymi odpadmi a drobnými stavebnými odpadmi na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy v platnom znení. Nájomca sa zaväzuje rešpektovať v čase od 22:00 hod. do 06:00 hod. nočný kľud.
  - 4.6. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať povinnosti na úseku ochrany pred požiarom vyplývajúce zo zákona NR SR č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarom v znení neskorších predpisov, najmä povinnosti v zmysle ustanovení § 4 a 5 tohto zákona.
  - 4.7. Nájomca má nárok primerane označiť predmet nájmu svojím obchodným názvom alebo iným podobným názvom identifikujúcim predmet nájmu, ktorý bude odsúhlasený prenajímateľom.
  - 4.8. Nájomca má zákaz umiestňovať na predmete nájmu ďalšie reklamné nápisy a reklamné pútače bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
  - 4.9. Nájomca je povinný zabezpečiť na vlastné náklady deratizáciu predmetu nájmu a predkladať vedúcemu prevádzky Zlaté piesky doklady o vykonaní deratizácie.
  - 4.10. Nájomca zabezpečuje na vlastné náklady všetky bežné opravy a udržiavacie práce, ako aj náklady spôsobené neprimeraným užívaním predmetu nájmu.
  - 4.11. Nájomca je zodpovedný za udržiavanie čistoty v predmete nájmu a pred predmetom nájmu. Nájomca zabezpečí počas doby nájmu čistenie predmetu nájmu a okolitého priestoru každý deň vždy do 09:00 h na vlastné náklady. Za každé zistenie nesplnenia tejto povinnosti je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu v sume 100,00 Eur /slovom sto eur/ ako aj znášať všetky pokuty udelené príslušnými úradmi za nesplnenie tejto povinnosti.
  - 4.12. Nájomca sa zaväzuje umožniť prenajímateľovi bezodkladný vstup do prenajatých priestorov najmä v prípade havárie, živelného pohromy, kontroly dodržiavania podmienok nájmu a pod. Ak nájomca bezdôvodne odmietne umožniť vstup do prenajatých priestorov podľa predchádzajúcej vety, zaväzuje sa zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu 1 660,00 Eur (slovom tisícšesťstošesťdesiat Eur).
  - 4.13. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť pravidelné odborné prehliadky a skúšky elektrických zariadení v zmysle platných právnych predpisov počas trvania zmluvného vzťahu. Po skončení jej platnosti je nájomca povinný predložiť 1 rovnopis novej platnej správy prenajímateľovi v termíne do 15 dní od skončenia platnosti.
  - 4.14. Nájomca je oprávnený zvýšiť výkon elektrickej energie inštaláciou elektrických spotrebičov s výkonom nad 2 kWh v zmysle STN 332000-1 len po predchádzajúcom súhlase Prenajímateľa s inštaláciou týchto elektrických spotrebičov.
  - 4.15. Nájomca je oprávnený používať vlastné elektrické spotrebiče, motory, predlžovacie káble iba v zmysle Vyhlášky 508/2009 Z. z. v znení neskorších predpisov, len s platnou odbornou prehliadkou (revíznou správou). Nájomca sa zaväzuje predložiť prenajímateľovi záznamy z odborných prehliadok všetkých elektrických spotrebičov vo vlastníctve nájomcu, ktoré budú používané v predmete nájmu, v lehote do 7 dní odo dňa podpísania zmluvy. V prípade vzniku škody v dôsledku používania vecí vyššie uvedených, zodpovedá nájomca prenajímateľovi za spôsobenú škodu.
  - 4.16. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať prevádzkový poriadok AZ Zlaté piesky v Bratislave, pričom jeho opakované porušovanie je dôvodom na odstúpenie od zmluvy. Prenajímateľ je povinný

- bezodkladne po podpise zmluvy odovzdať nájomcovi prevádzkový poriadok.
- 4.17. Nájomca je povinný separovať odpad podľa pokynov vedúceho prevádzky Zlaté piesky a v rozsahu stanovenom právnymi predpismi Slovenskej republiky.
  - 4.18. Nájomca má zákaz vypúšťať použitý tuk do vnútroareálovej kanalizácie a nesmie ho ukladať do veľkokapacitných kontajnerov na odpad. Likvidáciu tukov si zabezpečí nájomca na vlastné náklady mimo strediska Zlaté piesky. Nájomca je povinný na vyžiadanie vedúceho strediska Zlaté piesky predložiť doklady o likvidácii tukov.
  - 4.19. Nájomca je povinný predložiť prenajímateľovi súhlasné stanovisko Regionálneho úradu verejného zdravotníctva k prevádzkovaniu svojej činnosti.
  - 4.20. Nájomca je povinný starať sa o to, aby na predmete nájmu nevznikla škoda. Nájomca je povinný na vlastné náklady a bezodkladne odstrániť všetku škodu spôsobenú na predmete nájmu alebo na Areáli nájomcom, resp. osobami ktorým nájomca umožnil užívanie predmetu nájmu (klienti, zamestnanci alebo dodávatelia nájomcu) s výnimkou škôd vzniknutých v dôsledku obvyklého opotrebenia. V opačnom prípade sa nájomca zaväzuje k náhrade vzniknutej škody, následkov škody ako aj nákladov na odstránenie škody v plnej výške prenajímateľovi bezodkladne po výzve prenajímateľa.
  - 4.21. Pri porušení podmienok uvedených v tomto článku, nájomca zodpovedá v plnej výške za škodu, ktorá týmto porušením vznikla prenajímateľovi a zaväzuje sa mu ju v celom rozsahu uhradiť.
  - 4.22. Zodpovednosť za škody na predmete nájmu sa riadi ustanoveniami VI. Časti prvej a druhej hlavy Občianskeho zákonníka.
  - 4.23. Obe zmluvné strany sa zaväzujú bez zbytočného odkladu, najneskôr však do 15 dní, kedy ku zmene došlo, oznámiť písomne druhej zmluvnej strane každú zmenu týkajúcu sa zmeny právnej subjektivity (ako napr. zmena právnej formy, zmena obchodného mena, zmena sídla a pod.), ako aj iné skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť nájom.
  - 4.24. Nájomca má zákaz podávať nápoje v sklenených obaloch.
  - 4.25. Prenajímateľ súhlasí s tým, aby nájomca počas doby nájmu používal sociálne zariadenia Areálu zdravia Zlaté piesky.
  - 4.26. Nájomca je povinný udržiavať predmet nájmu v stave, ktorý neohrozuje bezpečnosť osôb a majetku.
  - 4.27. Nájomca na vlastné náklady uzatvorí a po celú dobu nájmu bude udržiavať v platnosti zmluvu, ktorá bude pokrývať najmä nasledovné riziká:
    - a) poistenie zodpovednosti nájomcu za škody vzniknuté v súvislosti s jeho prevádzkovou činnosťou v predmete nájmu (najmä poškodenie majetku a všetkých škôd spôsobených na predmete nájmu a prípady poranenia alebo usmrtenia osôb a iné),
    - b) živelné poistenie predmetu nájmu a všetkého majetku nájomcu v predmete nájmu, vrátane poistenia pre prípad poškodenia alebo zničenia vecí vodou z vodovodných zariadení,
    - c) poistenie rizika krádeže vlámaním do predmetu nájmu alebo lúpežným prepadnutím a rizika vandalizmu.
  - 4.28. Pri nesplnení podmienok uvedených v tomto článku nájomca zodpovedá v plnej výške za škodu, ktorá týmto nesplnením vznikla.
  - 4.29. Vjazd motorových vozidiel nájomcu do Areálu zdravia Zlaté piesky je povolený len na základe preukazu vjazdu s motorovým vozidlom. Nájomca má povolený vjazd do areálu len pre motorové vozidlá zabezpečujúce prevádzku predmetu nájmu, a to na základe písomnej žiadosti. Prenajímateľ zastúpený vedúcim prevádzky má právo regulovať vjazd motorových vozidiel ako aj vykonávať ich kontrolu v zmysle prevádzkového poriadku areálu. Preukaz vjazdu s motorovým vozidlom vystavuje vedúci prevádzky.
  - 4.30. Prenajímateľ si vyhradzuje právo v prípade prenájmu areálu na konanie kultúrnych, reklamných, športových, cirkevných a iných podobných podujatí, ak o to organizátor požiada, o obmedzenie prevádzky predmetu nájmu, resp. jeho uzatvorenie bez nároku na odpocet z ceny nájmu.
  - 4.31. Nájomca sa zaväzuje za každé porušenie, resp. za každý deň porušenia tejto povinnosti podľa odsekov tohto článku zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 34,00 Eur (slovom tridsaťštyri eur), ktorá mu bude fakturovaná prenajímateľom.

## ČI. V.

### Podnájom



- 5.1. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretiemu subjektu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. V žiadosti o podnájom bude minimálne uvedené obchodné meno, sídlo, IČO podnájomcu, doba podnájmu a účel podnájmu. Nájomca sa zaväzuje do 10 dní od uzatvorenia podnájomnej zmluvy predložiť jeden jej rovnopis prenajímateľovi. Žiadosť nájomcu a súhlas prenajímateľa s podnájomom sú prílohou tejto zmluvy.
- 5.2. Nájomca sa zaväzuje za nesplnenie povinnosti podľa predchádzajúceho odseku tohto článku zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 34,00 Eur /slovom tridsaťštyri eur/ za každý deň porušenia tejto povinnosti.

## **Článok VI. Ukončenie nájmu a odstúpenie od Zmluvy**

- 6.1. Zmluvné strany môžu Zmluvu ukončiť kedykoľvek dohodou, pričom sú zároveň povinné vysporiadať si vzájomné záväzky zo Zmluvy.
- 6.2. Výpoveďou môžu zmluvné strany ukončiť zmluvu za podmienok uvedených v § 10 zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov písomne bez udania dôvodu, pričom sa dohodli, že výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
- 6.3. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ môže okamžite odstúpiť od zmluvy bez predchádzajúceho písomného upozornenia a bez akýchkoľvek ďalších záväzkov voči nájomcovi v prípade, ak:
- a) nájomca mešká s úhradou nájomného alebo paušálnej úhrady služieb viac ako 30 dní,
  - b) nájomca dá predmet nájmu do podnájmu tretej osobe bez súhlasu prenajímateľa,
  - c) z technických alebo iných dôvodov dôjde k uzatvoreniu Areálu pre návštevníkov,
  - d) nájomca alebo tretia osoba užíva predmet nájmu, alebo jeho časť na iný ako dohodnutý účel,
  - e) nájomca užíva predmet nájmu v rozpore so zmluvou,
  - f) začne celomestsky významná investičná činnosť na predmete nájmu,
  - g) ďalšieho hrubého porušenia zmluvy zo strany nájomcu, napríklad ak:
    - i. nájomca poruší plomby meračov energetických médií,
    - ii. urobí zásahy do rozvodov energetických médií,
    - iii. neumožní vstup do predmetu nájmu povereným zástupcom prenajímateľa na kontrolu rozvodov energetických médií a dodržiavania zmluvy,
    - iv. poškodí predmet nájmu nad rozsah bežného opotrebenia,
    - v. vykoná stavebné úpravy predmetu nájmu bez súhlasu prenajímateľa,
    - vi. poruší ďalšie ustanovenia v Čl. IV zmluvy, ktoré nie sú uvedené v tomto odseku.
  - h) iného podstatného porušenia zmluvy zo strany nájomcu. V prípade, ak nájomca poruší svoju povinnosť zo zmluvy a na základe upozornenia na porušovanie povinností zo zmluvy adresovaného nájomcovi od prenajímateľa, takéto porušenie povinností zo strany nájomcu naďalej trvá, považuje sa to za podstatné porušenie zmluvy zo strany nájomcu.
- 6.4. Zmluva sa ruší dňom, keď prejav vôle o odstúpení jednej zmluvnej strany bude doručený druhej zmluvnej strane v súlade s Čl. IX. zmluvy. V prípade ukončenia zmluvy výpoveďou, sa zmluva ruší dňom uplynutia výpovednej doby.
- 6.5. Možnosť odstúpenia od zmluvy niektorou zo zmluvných strán podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka nie je týmto článkom dotknutá.

## **Čl. VII. Doručovanie**

- 7.1 Zmluvné strany doručujú písomnosti samy, poštou alebo kuriérom, prípadne môžu podľa potreby a okolností doručiť písomnosť aj iným vhodným spôsobom.
- 7.2 Zmluvné strany sa dohodli, že pre potreby doručovania akýchkoľvek písomností týkajúcich sa právnych vzťahov založených Zmluvou alebo na základe Zmluvy, bude:
- a) miestom doručenia Nájomcu adresa: Geologická 11884/1B, 821 06 Bratislava,
  - b) miestom doručenia Prenajímateľa: sídlo Prenajímateľa - Junácka 4, 831 04 Bratislava.

- 7.3 Zmluvné strany berú na vedomie a súhlasia s tým, že písomnosť doručená druhej Zmluvnej strane do miesta doručenia podľa ods. 2 tohto článku, bude považovaná za doručenie priamo do vlastných rúk druhej Zmluvnej strany, a to aj v prípade, ak táto písomnosť bude vrátená poštou ako písomnosť druhou Zmluvnou stranou neprevzatá; v tomto prípade sa za deň doručenia písomnosti považuje deň jej vrátenia. Uvedené platí aj v tom prípade, ak sa druhá Zmluvná strana o tejto skutočnosti nedozvie.
- 7.4 V prípade, že druhá Zmluvná strana bezdôvodne odoprie písomnosť prijať, je písomnosť doručená dňom, keď jej prijatie bolo odopreté.

## Čl. VIII. Záverečné ustanovenia

- 8.1. Práva a povinnosti Zmluvných strán zvlášť neupravené Zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, zákona č. 40/1964 Zb. Občianskym zákonníkom a zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky spory, vyplývajúce zo Zmluvy alebo súvisiace s realizáciou, výkladom alebo vznikom, platnosťou a ukončením Zmluvy budú riešiť predovšetkým formou dohody. Ak nie je vyriešenie sporu formou dohody možné, môže sa ktorákoľvek Zmluvná strana obrátiť na miestne a vecne príslušný súd a riešiť spor súdnou cestou.
- 8.2. Zmluvné strany sa dohodli, že pokiaľ v dôsledku zmeny či odlišného výkladu právnych predpisov alebo judikatúry súdu bude v niektorom z ustanovení Zmluvy nájdený dôvod neplatnosti právneho úkonu, Zmluva ako celok naďalej platí, pričom za neplatnú bude možné považovať iba tú časť, ktorej sa dôvod neplatnosti priamo týka. Zmluvné strany sa zaväzujú toto ustanovenie doplniť či nahradiť novým dojednaním, ktoré bude zodpovedať aktuálnemu výkladu právnych predpisov a zmyslu a účelu tejto Zmluvy. Pokiaľ v niektorých prípadoch nebude možné riešenie tu uvedené a Zmluva by bola neplatná, strany sa zaväzujú bezodkladne po tomto zistení uzavrieť novú zmluvu, v ktorej prípadný dôvod neplatnosti bude odstránený a doposiaľ prijaté plnenia budú započítané na plnenie strán podľa takejto novej zmluvy. Podmienky takejto novej zmluvy vychádzajú pritom zo Zmluvy.
- 8.3. Zmluva je záväzná aj pre prípadných právnych nástupcov Zmluvných strán. Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa postúpiť svoje práva a povinnosti zo Zmluvy na tretiu osobu, a to pod následkom neplatnosti takéhoto postúpenia.
- 8.4. Zmeny a doplnky k Zmluve je možné vykonať výlučne formou písomného dodatku k Zmluve a musia byť potvrdené podpisom oprávnených zástupcov oboch strán.
- 8.5. Zmluva sa vyhotovuje v **troch rovnopisoch** s platnosťou originálu, 2 rovnopisy pre Prenajímateľa a 1 rovnopis pre Nájomcu.
- 8.6. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma Zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.
- 8.7. Zmluvné strany vyhlasujú, že sú oprávnené Zmluvu podpísať, že svoju vôľu uzavrieť Zmluvu prejavili slobodne a vážne, že Zmluva nebola uzavretá v tiesni, ani za inak jednostranne nevýhodných podmienok, že svoje prejavy považujú za dostatočné, zrozumiteľné a určité, čo potvrdzujú vlastnoručnými podpismi.
- 8.8. Zmluva bola uzatvorená v zmysle Uznesenia Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č. \_\_\_/2023 zo dňa \_\_. \_\_. 2023, ktorým bol schválený nájom nebytových priestorov ako prípad hodný osobitého zreteľa.
- 8.9. Neoddeliteľnou súčasťou Zmluvy sú prílohy:
1. Špecifikácia prenajatých priestorov a výpočtový list nájomného
  2. Zakreslenie predmetu nájmu
  3. Uznesenie MsZ hlavného mesta SR Bratislavy
  4. Žiadosť nájomcu o súhlas s podnájomom
  5. Súhlas prenajímateľa s podnájom pre požadovaného podnájomcu

Nasleduje podpisová strana.

**Nájomca:**

V Bratislave, dňa

**Prenajíateľ:**

V Bratislave, dňa

.....  
**Ing. Miroslav Hukel, PhD.**

.....  
**Správa telovýchovných a rekreačných zariadení  
hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy  
Ladislav Križan, PhD.  
riaditeľ**

Zverejnené dňa:

## Príloha č. 1

## Špecifikácia priestorov a výpočtový list nájomného

## Špecifikácia priestorov

Špecifikácia	Účel využitia	Výmera v m2
nebytový priestor na pozemku registra „C“ KN parc. č. 4358/66	bufet rýchleho občerstvenia	40
prestrešená terasa pozemku registra „C“ KN parc. č. 4358/81	terasa	56
<b>Celkom</b>		<b>96</b>

## Výpočtový list nájomného

Prenajaté priestory Účel	Plocha v m2	Sadzba nájomného bez DPH	Ročné nájomné v Eur
bufet	40	150,00 Eur/m2/rok	6 000,00
terasa	56	0,10 Eur/m2/deň	2 044,00
<b>Nájomné spolu bez DPH</b>			<b>8 044,00</b>

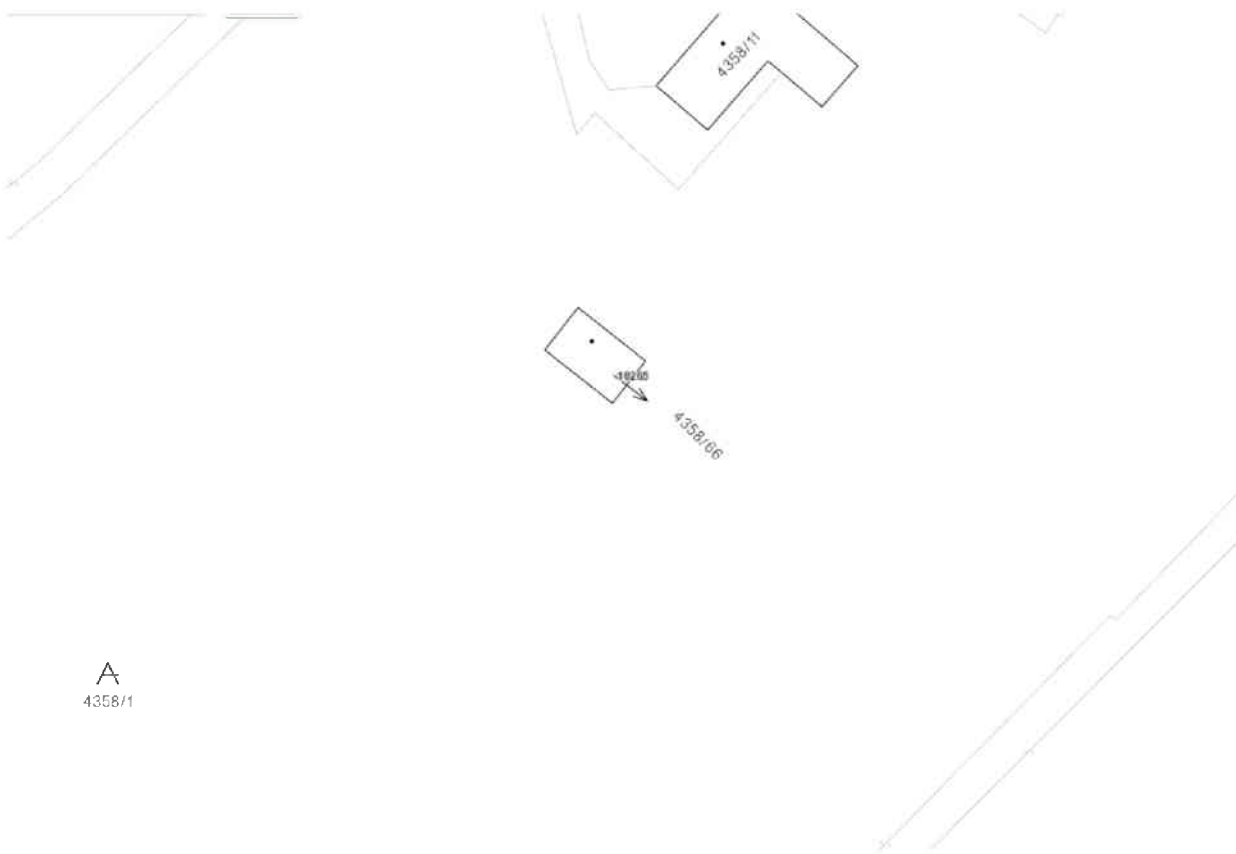
K cene nájmu bude prenajímateľ účtovať DPH v zmysle platných právnych predpisov.

## Výpočtový list služieb spojených s nájmom

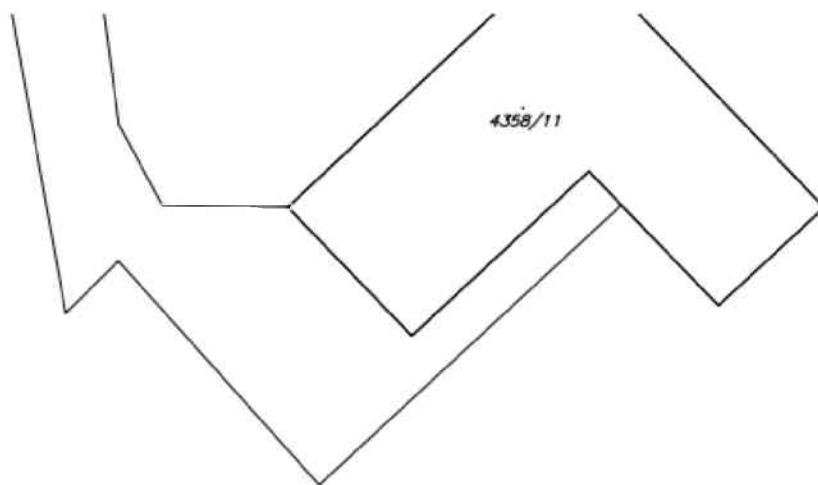
Paušálna úhrada za služby spojené s nájmom, z toho:	Paušálna úhrada ročne v Eur
odvoz a likvidácia odpadu	350,00
údržba a pravidelné odborné prehliadky trafostanice, elektrorozvodov a rozvodných skríň	250,00
<b>Ročná paušálna úhrada za služby celkom v Eur bez DPH:</b>	<b>600,00</b>

K cene služieb spojených s nájmom bude prenajímateľ účtovať DPH v zmysle platných právnych predpisov.

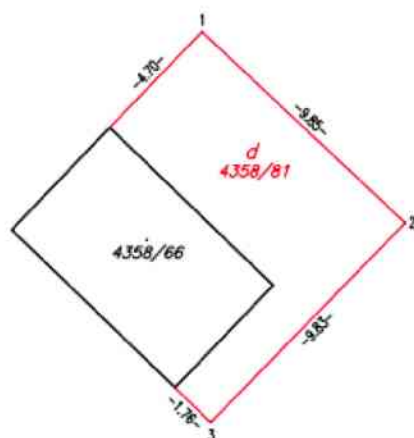
Príloha č. 2



A  
4358/1



A  
4358/1



## Fotodokumentácia exteriéru



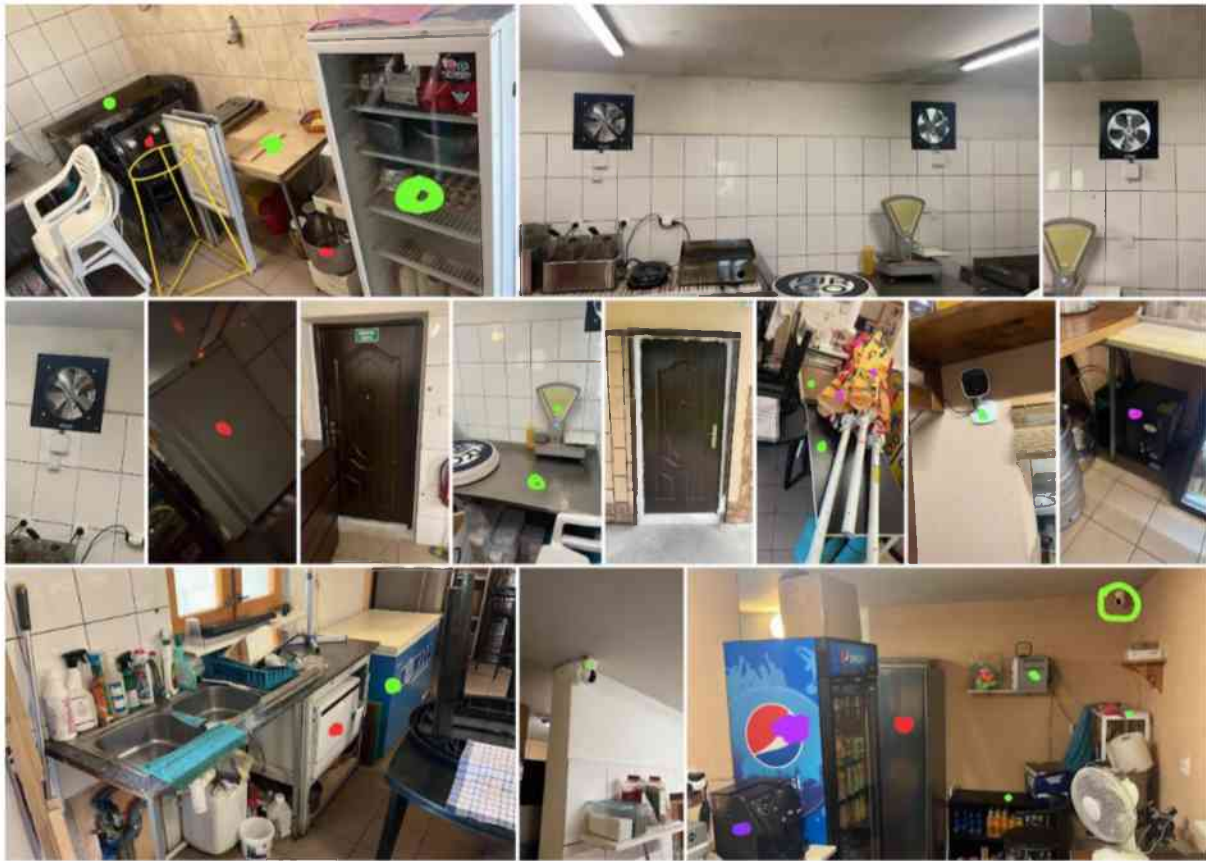








Fotodokumentácia interiéru  
(pozn. mobiliár je vo vlastníctve p. Hukela a nie je predmetom prevodu na HM BA)



**Výpis**  
**z Komisie pre správu a podnikanie s majetkom mesta MsZ**  
**zo dňa 14.06.2023 per rollam**

---

**K bodu**

Návrh na schválenie prípadu hodného osobitného zreteľa týkajúceho sa nájmu nebytového priestoru – bufetu rýchleho občerstvenia, nachádzajúceho sa v stavbe so súpisným číslom 18265 a prestrešenej terasy nachádzajúcich sa na pozemkoch v Bratislave, k.ú. Trnávka, pre nájomcu Ing. Miroslav Hukel, PhD.

Návrh uznesenia

Komisia pre správu a podnikanie s majetkom mesta **odporúča MsZ schváliť** návrh ako prípad hodný osobitného zreteľa nájom nebytového priestoru – bufetu rýchleho občerstvenia, nachádzajúceho sa v stavbe so súpisným číslom 18265, postavenej na pozemku registra CKN v Bratislave, k. ú. Trnávka, parc. č. 4358/66 o výmere 40 m<sup>2</sup> a prestrešenej terasy pozemku registra CKN k. ú. Trnávka, parc. č. 4358/81, o výmere 56 m<sup>2</sup>, druh pozemku Zastavané plochy a nádvoría, pozemky zapísané na LV č. 1 pre nájomcu Ing. Miroslav Hukel, PhD.,

s podmienkou:

Nájomná zmluva bude nájomcom podpísaná do 30 dní od schválenia uznesenia v Mestskom zastupiteľstve hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy. V prípade, že nájomná zmluva nebude nájomcom podpísaná v uvedenej lehote, toto uznesenie stratí platnosť.

**Hlasovanie :**

prítomní: 5, za: 5, proti: 0, zdržal sa: 0

Návrh uznesenia bol prijatý.

Za správnosť opisu : Ing. Henrieta Mičúchová, v Bratislave, 12.06.2023, v.r.

**Návrh na schválenie prípadu hodného osobitného zreteľa týkajúceho sa nájmu nebytového priestoru - bufetu rýchleho občerstvenia, nachádzajúceho sa v stavbe so súpisným číslom 18265 a prestrešenej terasy nachádzajúceho sa na pozemkoch v Bratislave, k. ú. Tmávka, pre nájomeu Ing. Miroslav Hukel, PhD.**

## **Uznesenie 34/2023**

zo dňa 15.06.2023

Mestská rada po prerokovaní materiálu

### **odporúča**

#### Mestskému zastupiteľstvu hlavného mesta SR Bratislavy

schváliť ako prípad hodný osobitného zreteľa nájom nebytového priestoru - bufetu rýchleho občerstvenia, nachádzajúceho sa v stavbe so súpisným číslom 18265, postavenej na pozemku registra CKN v Bratislave, k. ú. Tmávka, pare. č. 4358/66 o výmere 40 m<sup>2</sup> a prestrešenej terasy pozemku registra CKN k. ú. Tmávka, pare. č. 4358/81, o výmere 56 m<sup>2</sup>, druh pozemku Zastavané plochy a nádvoria, pozemky zapísané na LV č. 1 pre nájomcu Ing. Miroslav Hukel, PhD.: s podmienkou:

1. Nájomná zmluva bude nájomcom podpísaná do 30 dní od schválenia uznesenia v Mestskom zastupiteľstve hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy. V prípade, že nájomná zmluva nebude nájomcom podpísaná v uvedenej lehote, toto uznesenie stratí platnosť.