

**NÁJOMNÁ ZMLUVA**  
**a Zmluva o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena**  
(ďalej len „zmluva“)  
Č. 08880...2600

---

uzatvorená podľa § 663 a nasl. ust. v spojení s § 50a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „Občiansky zákonník“)

**1/ PRENAJÍMATEĽ / BUDÚCI POVINNÝ Z VECNÉHO BREMENA**

**Obchodné meno:** 24 services s.r.o.  
**Sídlo:** Ivánska cesta 2C, 821 04 Bratislava  
**Zastúpený:** ....., konateľ  
**Zapísaný:** Obchodný register Mestského súdu Bratislava III,  
oddiel: Sro, vložka č. 88346/B  
**IČO:** 47 096 519  
**Bankové spojenie:** .....  
**IBAN:** SK.....  
(ďalej len „prenajímateľ/budúci povinný z vecného bremena“)

a

**2/ NÁJOMCA / BUDÚCI OPRÁVNENÝ Z VECNÉHO BREMENA**

**Názov:** Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava  
**Sídlo:** Primaciálne námestie č.1, 814 99 Bratislava  
**IČO:** 00 603 481  
**Zastúpené:** Ing. arch. Matúš Vallo – primátor  
**Osoba oprávnená na podpis:** Mgr. Klaudia Lušpaiová, vedúca oddelenia majetkových vzťahov  
Podľa Podpisového poriadku platného v čase podpisu zmluvy  
**Bankové spojenie:** Československá obchodná banka, a.s.  
**IBAN:** SK 5875 0000 0000 0025 8284 53  
**Variabilný symbol:** 8880.....26  
(ďalej len „nájomca“/„budúci oprávnený z vecného bremena“)

a nájomca spolu s prenajímateľom ďalej len „zmluvné strany“

**Článok I.**

**Predmet a účel zmluvy**

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti, pozemku registra KN C parcelné číslo **15712/8** o výmere 2 224 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, spoluvlastnícky podiel 1/1, katastrálne územie Trnávka, obec Bratislava-Ružinov, okres Bratislava II, zapísanej na liste vlastníctva č. 4230, vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom.
2. Prenajímateľ prenecháva do dočasného odplatného užívania nájomcovi a nájomca berie do dočasného užívania časť nehnuteľnosti uvedenej v odseku 1. tohto článku zmluvy v rozsahu podľa grafickej prílohy, ktorá tvorí nedeliteľnú prílohu č. 1 zmluvy (ďalej len „**predmet nájmu**“). **Celková výmera predmetu nájmu predstavuje 65 m<sup>2</sup>.**
3. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi za užívanie predmetu nájmu nájomné vo výške a spôsobom dohodnutým v Článku III. zmluvy.
4. Nájomca je oprávnený predmet nájmu vymedzený v ods. 2. tohto článku zmluvy užívať výlučne za účelom realizácie stavby „**Cyklo R55 Letisková radiála – Ivánska cesta (Trnavská cesta žel.priecestie – Slowackého)**“ (ďalej len „**stavba**“) podľa prenajímateľom schválenej projektovej dokumentácie pre stavebné povolenie a jej ďalšieho prevádzkovania, údržby a opráv.
5. Prenajímateľ berie na vedomie a súhlasí s tým, že v rámci spresňovania situovania stavby v teréne môže nastať čiastočný posun záberu s dopadom na predmet nájmu a výmeru záberu. Po realizácii stavby nájomca zabezpečí na vlastné náklady vypracovanie geometrického plánu, ktorý bude podkladom pre uzatvorenie Zmluvy o zriadení vecného bremena spočívajúceho v povinnosti povinného z vecného bremena strpieť budúce zriadenie vecného bremena v súlade s Článkom V. zmluvy. Spolu s geometrickým plánom predloží nájomca

žiadosť o uzatvorenie Zmluvy o zriadení vecného bremena a potrebnú dokumentáciu. Geometrický plán prenajímateľ/budúci povinný z vecného bremena požaduje pred overením na katastrálnom odbore predložiť k odsúhlaseniu.

6. Zmluva je pre nájomcu, ktorý je investorom stavby dokladom vzťahu k predmetu nájmu ako iné právo k pozemku podľa § 58 ods. 2 v spojení s § 139 ods. 1 písm. a) zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov resp. podľa § 29 ods. 1 písm. a) zákona č. 25/2025 Z. z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon), v závislosti od účinnosti právneho predpisu vzťahujúceho sa na konanie pred stavebným úradom.

## **Článok II.**

### **Odovzdanie a prevzatie predmetu nájmu**

1. Nájomca vyhlasuje, že sa oboznámil so stavom predmetu nájmu a že predmet nájmu je plne spôsobilý na účel dohodnutý v Článku I. ods. 4. zmluvy a v takomto stave ho preberá.
2. Ku dňu ukončenia nájmu podľa zmluvy dôjde k odovzdaniu a prevzatiu predmetu nájmu v súlade s podmienkami dohodnutými zmluvou.

## **Článok III.**

### **Nájomné a platobné podmienky**

1. Zmluvné strany sa v súlade so zákonom č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov dohodli, že nájomca je povinný za užívanie predmetu nájmu uhrádzať prenajímateľovi nájomné vo výške **1 950,00 eur/rok** (slovom: jedentisícdeväťstopäťdesiat eur) „nájomné“).
2. Nájomné je bez DPH. DPH bude k nájomnému fakturovaná v zmysle platného zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov.
3. Nájomné za predmet nájmu je nájomca povinný uhrádzať prenajímateľovi ročne na základe faktúry vystavenej prenajímateľom najneskôr do 31.03. príslušného kalendárneho roka. Splatnosť faktúry je tridsať (30) kalendárnych dní odo dňa jej vystavenia. Za deň úhrady sa považuje deň, kedy sú finančné prostriedky pripísané na účet prenajímateľa uvedený vo formáte IBAN v záhlaví zmluvy.
4. Nájomné za obdobie odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy do 31.12. príslušného kalendárneho roka je nájomca povinný uhradiť v alikvotnej výške na základe faktúry vystavenej prenajímateľom najneskôr do tridsať (30) kalendárnych dní odo dňa účinnosti tejto zmluvy. Splatnosť faktúry je tridsať (30) kalendárnych dní odo dňa jej vystavenia. Za deň úhrady sa považuje deň, kedy sú finančné prostriedky pripísané na účet prenajímateľa uvedený vo formáte IBAN v záhlaví zmluvy.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné bude každoročne zvyšované o % inflácie oznámené Štatistickým úradom Slovenskej republiky, merané indexom spotrebiteľských cien. Prvá úprava výšky nájomného bude za rok 2027. O mieru inflácie bude prepočítané celoročné nájomné za predchádzajúci kalendárny rok.
6. Ak je nájomca v omeškaní s platením nájomného podľa odseku 4. a/alebo 5. tohto článku zmluvy, prenajímateľ je oprávnený požadovať od nájomcu popri plnení aj úroky z omeškania podľa § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka a § 3 Nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.

## **Článok IV.**

### **Podmienky nájmu**

1. Nájomca sa zaväzuje plniť všetky podmienky nájmu podľa zmluvy, predmet nájmu užívať riadnym a hospodárnym spôsobom a dodržiavať všeobecne záväzné právne predpisy, vzťahujúce sa na predmet nájmu. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu výlučne na účel uvedený v Článku I. ods. 4. zmluvy.
2. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu udržiavať v riadnom stave v súlade s účelom nájmu a odstrániť prípadné škody vzniknuté na predmete nájmu v dôsledku jeho činnosti. Nájomca je povinný zabezpečovať na vlastné náklady bežnú údržbu predmetu nájmu odstraňovať stavebný odpad z predmetu nájmu.
3. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu spôsobom určeným v tejto zmluve, a to primerane povahe a určeniu vecí, pričom je povinný si počínať tak, aby v zmysle § 415

- Občianskeho zákonníka nedochádzalo ku škodám na zdraví, majetku, prírode a životnom prostredí. Nájomca je povinný pri užívaní predmetu nájmu dodržiavať právne normy vzťahujúce sa na ochranu krajiny, prírody a životného prostredia.
4. Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa prenechať predmet nájmu podľa tejto zmluvy alebo akúkoľvek jeho časť do užívania tretej osobe alebo do podnájmu. Uvedené neplatí v prípade, že nájomca bude realizovať stavbu prostredníctvom zmluvného zhotoviteľa.
  5. Prenajímateľ súhlasí so vstupom, stavebnými prácami, ako aj s vykonaním opatrení súvisiacich so stavebnými prácami na predmete nájmu, ako aj s vykonaním iných úkonov, ktoré možno dôvodne predpokladať za účelom realizácie stavby.
  6. Nájomca zodpovedá, aby na predmete nájmu nevznikla skládka odpadu a ak napriek tomu vznikne, je povinný ju odstrániť na vlastné náklady.
  7. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojený s užívaním predmetu nájmu.
  8. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie.
  9. Nájomca sa zaväzuje pri svojej činnosti na predmete nájmu rešpektovať vecné bremená, ktoré sú v čase uzatvorenia tejto zmluvy zapísané na LV č. 4230, a to:
    - Právo vecného bremena- spočívajúce v práve prejazdu motorovým vozidlom a prechodu peši cez pozemok parc.č. 15714/47 v prospech vlastníka pozemkov a všetkých jeho právnych nástupcov ako vlastníkov pozemkov parc.č. 15712/8,25,26,31,32 podľa Rozh. V-19347/10 zo dňa 23.08.2010.
    - Záložné právo v prospech UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., pobočka zahraničnej banky, IČO 47251336, Šancová 1/A, Bratislava na nehnuteľnosti: pozemky parc. č. 15712/8, 15712/25, 15712/26, 15712/31, 15712/32 a stavbu so súp. č. 16771 na parc. č. 15712/32 a stavbu so súp. č. 16820 na parc. č. 15712/31 podľa V-2570/2017 zo dňa 16.2.2017.
    - Záložné právo v prospech UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., Česká republika, IČ: 64948242, organizačná zložka: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., pobočka zahraničnej banky, IČO 47251336, na pozemky KKN parc. č. 15712/8, 15712/25, 15712/26, 15712/31, 15712/32 a stavby: so súp. č. 16771 na parc. č. 15712/32, so súp. č. 16820 na parc. č. 15712/31, podľa V-16392/2022 zo dňa 22.6.2022.
    - Záložné právo v prospech UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., Česká republika, IČ: 64948242, organizačná zložka: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., pobočka zahraničnej banky, IČO 47251336, na pozemky KKN parc. č. 15712/8, 15712/25, 15712/26, 15712/31, 15712/32 a stavby: so súp. č. 16771 na parc. č. 15712/32, so súp. č. 16820 na parc. č. 15712/31, podľa V-770/2023 zo dňa 6.2.2023.
    - Záložné právo v prospech UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., Česká republika, IČ: 64948242, organizačná zložka: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., pobočka zahraničnej banky, IČO 47251336, na pozemky KKN parc. č. 15712/8, 15712/25, 15712/26, 15712/31, 15712/32 a stavby: so súp. č. 16771 na parc. č. 15712/32, so súp. č. 16820 na parc. č. 15712/31, podľa V-8714/2023 zo dňa 18.5.2023.
    - Záložné právo v prospech UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., Česká republika, IČ: 64948242, organizačná zložka: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., pobočka zahraničnej banky, IČO 47251336, na pozemky registra KKN parc. č. 15712/8, 15712/25, 15712/26, 15712/31, 15712/32 a stavby: so súp. č. 16771 na parc. č. 15712/32, so súp. č. 16820 na parc. č. 15712/31, podľa V-30552/2024 zo dňa 20.2.2025.

## **Článok V.**

### **Zmluva o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena**

1. Budúci oprávnený z vecného bremena je povinný vyzvať do šesťdesiatich (60) kalendárnych dní po zrealizovaní stavby budúceho povinného z vecného bremena na uzatvorenie zmluvy o zriadení vecného bremena písomnou výzvou po vyhotovení a odsúhlasení geometrického plánu na zameranie rozsahu vecného bremena (porealizačné zameranie).
2. Budúci oprávnený z vecného bremena je stavebníkom a investorom stavby: **„Cyklo R55 Letisková radiála – Ivanská cesta (Trnavská cesta žel.priecestie – Slowackého)“**.
3. Predmetom budúcej zmluvy o zriadení vecného bremena bude odplatné zriadenie vecného bremena **„in rem“** spočívajúce v povinnosti budúceho povinného z vecného bremena strpieť umiestnenie, prevádzkovanie, údržby, opravy, užívanie, rekonštrukcie, modernizácie stavby a

- práva vstupu a prechodu pešo, vjazdu, prejazdu za účelom umiestnenia, prevádzkovania, údržby, opravy, užívania, rekonštrukcie, modernizácie stavby (ďalej len „**vecné bremeno**“).
4. Výška jednorazovej náhrady za zriadenie budúceho vecného bremena bude stanovená znaleckým posudkom, ktorý zabezpečí budúci oprávnený z vecného bremena.
  5. Okrem jednorazovej náhrady za zriadenie vecného bremena uvedenej v bode 3. tohto článku zmluvy, oprávnený z vecného bremena uhradí aj náklady spojené s návrhom na vklad do katastra nehnuteľností vo výške podľa aktuálneho sadzobníka správnych poplatkov.
  6. Vecné bremeno podľa budúcej zmluvy o zriadení vecného bremena sa zriaďuje na dobu neurčitú. **Nájom a zriadenie vecného bremena schválilo Mestské zastupiteľstvo hlavného mesta SR Bratislavy uznesením č. .... /2026 zo dňa 28.05.2026.**
  7. Podkladom pre zriadenie vecného bremena bude geometrický plán vyhotovený na náklady budúceho oprávneného z vecného bremena, ktorý bude v časti týkajúcej sa stavby predmetom zápisu do katastra nehnuteľností.
  8. Ostatné náležitosti budúcej zmluvy o zriadení vecného bremena v zmluve neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.

## **Článok VI.**

### **Zodpovednosť za škody**

1. Nájomca sa zaväzuje znášať prípadné škody, ktoré vzniknú nesplnením povinností vyplývajúcich pre neho z tejto zmluvy alebo z právnych predpisov.

## **Článok VII.**

### **Doba nájmu a spôsob ukončenia nájmu**

1. Zmluva sa uzatvára **na dobu určitú** – odo dňa účinnosti zmluvy do dňa nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia o povolení vkladu vecného bremena do katastra nehnuteľností v zmysle Článku V. tejto zmluvy.
2. Nájom je možné ukončiť:
  - a. písomnou dohodou oboch zmluvných strán,
  - b. uplynutím dohodnutej doby nájmu,
  - c. písomnou výpoveďou prenajímateľa v prípade, ak
    - i. nájomca mešká s úhradou nájomného viac ako 1 kalendárny mesiac,
    - ii. nájomca napriek písomnému upozorneniu užíva predmet nájmu v rozpore so zmluvou,
    - iii. nájomca prenechal predmet nájmu alebo akúkoľvek jeho časť do užívania tretej osobe alebo do podnájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa; uvedené neplatí v prípade, ak nájomca bude realizovať stavbu prostredníctvom zmluvného zhotoviteľa,
  - d. písomnou výpoveďou nájomcu v prípade, ak
    - i. nájomca predmet nájmu nevyužíva dlhšie ako 3 mesiace,
    - ii. predmet nájmu prestane byť spôsobilý na užívanie na dohodnutý podľa Článku I. odsek 4. zmluvy.
3. Zmluvné strany sa dohodli na výpovednej dobe tri (3) mesiace, ktorá začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.

## **Článok IX.**

### **Záverečné ustanovenia**

1. Na právne vzťahy osobitne neupravené zmluvou sa primerane vzťahujú príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka, v znení neskorších predpisov.
2. Zmeny alebo doplnky tejto zmluvy môžu byť vykonané len na základe dohody zmluvných strán písomným číslovaným dodatkom k zmluve, ktorý musí byť podpísaný oboma zmluvnými stranami.
3. Zmluva bola vyhotovená v štyroch (4) vyhotoveniach s platnosťou originálu, z toho tri (3) vyhotovenia sú určené pre nájomcu a jedno (1) vyhotovenie je určené pre prenajímateľa.
4. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v zmysle ustanovenia § 47a Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov a ustanovenia § 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.

5. Písomnosti zmluvných strán sa doručujú na adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy a považujú sa za doručené, ak boli adresátom prevzaté alebo boli vrátené odosielateľovi ako nedoručiteľné a adresát svojím konaním alebo opomenutím zmaril doručenie písomnosti, v takomto prípade sa písomnosť považuje za doručenú uplynutím tretieho dňa odo dňa jej odoslania. Účinky doručenia nastanú aj vtedy ak adresát doručenie písomnosti odmietol, a to dňom odmietnutia.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že sú v plnom rozsahu spôsobilé k uvedeným právnym úkonom a ich zmluvná vôľnosť nie je ničím obmedzená. Zmluvné strany vyhlasujú, že ich vôľa vyjadrená v tejto zmluve je vážna, slobodná a určitá, že prejavy vôle oboch zmluvných strán sú dostatočne zrozumiteľné. Na znak súhlasu zmluvných strán s celým obsahom tejto zmluvy ju obidve zmluvné strany podpisujú.
7. Príloha č. 1 – grafické vymedzenie predmetu nájmu

V Bratislave, dňa:

**Prenajímateľ:**

24 services s.r.o.

V Bratislave, dňa:

**Nájomca:**

Hlavné mesto Slovenskej republiky  
Bratislava

.....  
.....  
konateľ

.....  
**Mgr. Klaudia Lušpaiová**  
vedúca oddelenia majetkových vzťahov