

Materiál na rokovanie orgánu:

Mestské zastupiteľstvo hlavného mesta SR Bratislavy (2022 - 2026)

ktoré sa koná dňa: 27.03.2025

**Návrh na nájom ako prípad hodný osobitného zreteľa týkajúci sa pozemkov v areáli ZOO Bratislava,  
Mlynská dolina 1A, k. ú. Karlova Ves, pre Štátnu ochranu prírody Slovenskej republiky**

---

**Predkladateľ:**

Tak ako je uvedené v Sumárnom krycom liste

**Zodpovedný:**

Ing. Roman Havlíček, riaditeľ sekcie životného  
prostredia

**Spracovateľ:**

Ing. Branislav Žilavý, námestník Zoologickej záhrady  
Bratislavy

**Materiál obsahuje:**

Návrh uznesenia

Dôvodová správa

Príloha 1 - Návrh nájomnej zmluvy

Príloha 2 - Overovacia štúdia

Príloha 3 - Mapa 1

Príloha 4 - Mapa 2

Príloha 5 - Mapa 3

Uznesenie MsR

Kód uzn.: 5.3.  
5.3.1.  
5.3.5.

## NÁVRH UZNESENIA

Mestské zastupiteľstvo po prerokovaní materiálu

### **schvaľuje**

ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa § 9aa ods. 2 písm. e) zákona Slovenskej národnej rady č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov v spojení s § 10 ods. 11 písm. d) a ods. 12 Zásad hospodárenia s majetkom hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, ktoré boli schválené uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 342/2023 zo dňa 26. 10. 2023, nájom časti pozemku registra „C“ KN v k. ú. Karlova Ves, parc. č. 2719 – ostatná plocha vo výmere 13 602 m<sup>2</sup>, zapísaného na LV č. 46, v správe Zoologickej záhrady Bratislava pre Štátna ochrana prírody Slovenskej republiky, so sídlom Tajovského 28B, Banská Bystrica, IČO 1705520, s cieľom vybudovať a užívať Rehabilitačnú stanicu pre zranené zvieratá, na dobu určitú 40 rokov odo dňa účinnosti nájomnej zmluvy, za nájomné:

Alternatíva 1

1,00 euro/ročne za celý predmet nájmu,

s podmienkou:

Nájomná zmluva bude nájomcom podpísaná do 120 dní od schválenia uznesenia v Mestskom zastupiteľstve hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy. V prípade, že nájomná zmluva v tejto lehote nebude nájomcom podpísaná, toto uznesenie stratí platnosť.

Nájom pozemkov uvedený v návrhu uznesenia je predložený ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa § 9aa ods. 2 písm. e) zákona Slovenskej národnej rady č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov v spojení s § 10 ods. 11 písm. d) a ods. 12 Zásad hospodárenia s majetkom hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, ktoré boli schválené uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 342/2023 zo dňa 26. 10. 2023 nakoľko iný spôsob prenájmu vzhľadom na špecifikácie, ktoré charakterizujú nájom pozemkov s cieľom vybudovania a užívania Rehabilitačnej stanice pre zranené zvieratá, by nebol účelný.

## **DÔVODOVÁ SPRÁVA**

### **PREDMET:**

Návrh na nájom ako prípad hodného osobitného zreteľa týkajúci sa pozemkov v areáli ZOO Bratislava, Mlynská dolina 1A, k. ú. Karlova Ves, pre Štátnu ochranu prírody Slovenskej republiky

### **ŽIADATEĽ:**

Štátna ochrana prírody Slovenskej republiky  
so sídlom Tajovského 28B, Banská Bystrica,  
IČO 1705520

### **PREDMET NÁJMU:**

Predmetom nájmu je časť pozemku registra „C“ KN v k. ú. Karlova Ves, parc. č. 2719 – ostatná plocha vo výmere 13 602 m<sup>2</sup>, zapísaného na LV č. 46.

### **ÚČEL NÁJMU:**

Účelom nájmu bude vybudovať a užívať Rehabilitačnú stanicu pre zranené zvieratá.

### **DOBA NÁJMU:**

Nájom je dohodnutý na dobu určitú 40 rokov odo dňa účinnosti nájomnej zmluvy.

### **VÝŠKA NÁJOMNÉHO PODĽA ŽIADOSTI:**

#### **42 200,00 eur/ročne za celý predmet nájmu**

- stanovené na základe znaleckého posudku číslo 48/2025 zo dňa 06.03.2025, vypracovaný znalkyňou Ing. Mgr. Jana Pecníková

#### **1,00 euro/ročne za celý predmet nájmu**

- nájomné, ktoré v žiadosti navrhol žiadateľ

### **SKUTKOVÝ STAV:**

#### **1. Východiská a poslanie ZOO Bratislava**

Zoologická záhrada Bratislava (ďalej len „ZOO“) je inštitúcia, ktorej hlavným poslaním je ochrana prírody, zachovávanie biodiverzity a environmentálna výchova verejnosti. V záujme napĺňania tohto poslania ZOO spolupracuje so Štátnou ochranou prírody SR na projekte vzniku Rehabilitačnej stanice pre zranené živočíchy, ktorého cieľom je:

- Poskytovať odbornú veterinárnu starostlivosť zraneným jedincom,
- Zabezpečiť následnú rehabilitáciu týchto živočíchov,
- Umožniť ich návrat späť do voľnej prírody (pri druhoch, kde je to možné),

- Viest' a rozvíjať environmentálnu výchovu v oblasti ochrany zvierat,
- Realizovať osvetové programy pre verejnosť.

## 2. Predmet zámeru

Zámerom je poskytnúť časť pozemkov o rozlohe 1,36 ha, ktoré sú zverené do správy ZOO Bratislava, za symbolické nájomné 1€ Štátnej ochrane prírody SR na účel vybudovania a prevádzkovania Rehabilitačnej stanice pre zranené živočíchy. Táto stanica bude prijímať zranené jedince z blízkeho aj širšieho okolia Bratislavy, s cieľom ich liečby, rehabilitácie a následného vypustenia do voľnej prírody.

## 3. Charakteristika projektu a nadväznosť na sprievodnú dokumentáciu

Projekt počíta s využitím severnej časti pozemku (časti parcely č. 2719, k. ú. Karlova Ves), kde sa zachová prírodný charakter lokality a minimalizujú sa zásahy do existujúcej zelene.

- **Funkčné riešenie:** Jednotlivé objekty (administratívny objekt, ošetrovňa, sklady a samostatné voliéry) budú menšieho rozsahu, prispôbené svahovitosti terénu. Viaceré z nich budú zastrešené spoločnou konštrukciou. Okrem iného sú plánované aj voliéra pre vodné vtáky, rozlietavacie voliéry pre dravce či voliéra pre trvalé hendikepy.
- **Technické a priestorové požiadavky:** Navrhovaná stanica bude disponovať ošetrovňou s prípravovňou krmiva, priestormi na umiestnenie a izoláciu zranených jedincov, voliérami vhodnými pre rôzne druhy vtáctva (spevavce, krkavce, dravce). Súčasťou projektu sú aj výbehy pre iné živočíchy (napr. cicavce), retenčná nádrž na zadržiavanie dažďovej vody a riešenie prípojok (voda, elektrina) na čistenie a prevádzku stanice.
- **Environmentálne aspekty:** Projekt je navrhnutý tak, aby zachoval existujúce stromy (vrátane niekoľkých desiatok dubov v lokalite), nenarušil okolité životné prostredie a podporil biodiverzitu v regióne. Celkový stavebný zásah je koncipovaný šetrne a s ohľadom na okolitý terén a vegetáciu.

## 4. Prínosy pre mesto a región

- **Zabezpečenie chýbajúcej rehabilitačnej stanice:** HL. m. SR Bratislava má najväčší počet nahlásených a reálne riešených zranených živočíchov, ktoré v kritickom stave nie je kam umiestniť.
- **Zvýšenie starostlivosti o voľne žijúce živočíchy:** Stanica bude zabezpečovať liečbu a rehabilitáciu zranených živočíchov z celého bratislavského regiónu a okolia, čím prispeje k znižovaniu úmrtnosti chránených a vzácnych druhov.
- **Verejný záujem a osвета:** Projekt sa opiera o princípy environmentálneho vzdelávania. V areáli administratívnej budovy sa budú konať vzdelávacie aktivity a ekovýchové programy, čím sa posilní povedomie obyvateľov o potrebe ochrany prírody a voľne žijúcich živočíchov.
- **Napĺňanie legislatívnych a strategických cieľov:** Zámer podporuje ciele ochrany prírody vyplývajúce zo zákona o ochrane prírody a krajiny a zároveň zodpovedá strategickým plánom mesta v oblasti trvalo udržateľného rozvoja a ochrany životného prostredia.

## 5. Výhody prenájmu

ZOO, ako mestská príspevková organizácia, vysiela pozitívny signál smerom k verejnosti aj k environmentálnym inštitúciám, že jej primárnym cieľom nie je zisk, ale plnenie poslania v ochrane prírody.

Prenájom pozemkov:

- Umožní rýchlu a efektívnu realizáciu projektu bez nutnosti vynakladania vysokých nákladov na obstaranie pozemku,
- Posilní spoluprácu medzi mestom, ZOO a Štátnou ochranou prírody SR,
- Ušetrí verejné finančné zdroje, ktoré bude možné investovať priamo do vybavenia a prevádzky stanice.

## 6. Organizačné a ekonomické aspekty

- **Financovanie:** Prevádzku Rehabilitačnej stanice bude zabezpečovať Štátna ochrana prírody SR.
- **Personálne kapacity:** Na priamu veterinárnu starostlivosť budú vyčlenení odborníci (veterinár, ošetrovatelia).
- **Prevádzka:** Predpokladá sa pravidelná údržba areálu, starostlivosť o živočíchy a priebežná aktualizácia zariadení na rehabilitáciu a liečbu.
- **Koordinácia s mestom:** Projekt bude priebežne konzultovaný s Magistrátom mesta Bratislava a stavebnými orgánmi (stavebný úrad Karlova Ves), aby sa zabezpečilo splnenie všetkých právnych a technických predpisov.

## 7. Zhodnotenie a odporúčanie

- Projekt je plne v súlade so strategickými cieľmi ZOO (ochrana prírody, environmentálna výchova) i s verejným záujmom na ochrane živočíchov.
- Projekt preukazuje, že ekologické dopady budú minimálne a výrazne prevažujú prínosy pre biodiverzitu.
- Stanica prispeje k rozvoju ekologického povedomia obyvateľov Bratislavy i návštevníkov mesta.

Miesta na doplnenie údajov sú uvedené ako [•]  
Alternatívny text je uvedený [v hranatej zátvorke]

## ZMLUVA O NÁJME POZEMKU č. [•]

(ďalej ako „Zmluva“)

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

### Prenajímateľ:

Názov: **Zoologická záhrada Bratislava**  
sídlo: Mlynská dolina 1A, 842 27 Bratislava  
Konajúc: Ing. Matej Dobšovič, riaditeľ  
IČO: 00 179 710  
DIČ: 2020801728  
Bankové spojenie: [REDACTED]  
IBAN - nájomné: [REDACTED]  
Variabilný symbol – nájomné: [•]  
Emailová adresa: zoo@zoobratislava.sk  
Telefonický kontakt: 02/ 60 10 21 11

(ďalej ako „**Prenajímateľ**“)

a

### Nájomca:

Názov: **Štátna ochrana prírody Slovenskej republiky**  
Sídlo: Tajovského 28B, 974 01, Banská Bystrica  
Zapísaný: [•]  
Zastupuje: [•]  
IČO: [•]  
DIČ: [•]  
Bankové spojenie: [•]  
IBAN: [•]  
E-mail: [•]  
Telefonický kontakt: [•]

(ďalej ako „**Nájomca**“)

(Prenajímateľa a Nájomca ďalej spolu ako „**Zmluvné strany**“ a každý jednotlivito ako „**Zmluvná strana**“)

## Úvodné ustanovenia

- A. Zmluvné strany uzatvárajú túto Zmluvu podľa § 663 a nasl. Občiansky zákonník a v súlade s právnym poriadkom Slovenskej republiky.
- B. Slová s veľkým začiatočným písmenom majú význam uvedený v tejto Zmluve alebo v Osobitných podmienkach.

## Článok I

### Predmet Zmluvy a účel nájmu

- 1.1. Prenajímateľ je na základe Protokolu o zverení majetku hlavného mesta SR Bratislavy zo dňa 20.07.1994 správcom nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v k. ú. Karlova Ves, vedenej ako pozemok registra „C“ KN, parc. č. 2719 – ostatná plocha vo výmere 52 497 m<sup>2</sup>, zapísaný na LV č. 46, vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor, obec Bratislava, m.č. Karlova Ves, katastrálne územie Karlova Ves.

Vyššie uvedený Protokol o zverení majetku hlavného mesta SR Bratislavy zo dňa 20.07.1994 tvorí prílohu č. 3 tejto Zmluvy.

Prenajímateľ touto Zmluvou prenecháva a Nájomca prijíma do nájmu za podmienok uvedených v tejto Zmluve časť pozemku registra „C“ KN, parc. č. 2719 – ostatná plocha vo výmere 1,36 ha, zapísaný na LV č. 46, vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor, obec Bratislava, m.č. Karlova Ves, katastrálne územie Karlova Ves.

(ďalej ako „**Predmetu nájmu**“).

Kópia geometrického plánu, v ktorom je vyznačený Predmet nájmu, tvorí Prílohu č. 1 tejto Zmluvy.

- 1.2. Prenajímateľ touto Zmluvou prenajíma Predmet nájmu Nájomcovi a Nájomca berie do prenájmu Predmet nájmu v súlade s touto Zmluvou (ďalej ako „**Nájom**“).
- 1.3. Predmetom tejto Zmluvy je nájom Predmetu nájmu Nájomcom za podmienok uvedených v tejto Zmluve.
- 1.4. Účelom Nájomu je vybudovanie a prevádzkovanie Rehabilitačnej stanice pre zranené zvieratá (ďalej ako „**Účel nájmu**“ alebo „**Stavba**“ ). Nájomca sa zaväzuje Predmet nájmu využívať výlučne na Účel nájmu. Pre prípad porušenia tejto povinnosti Nájomcu si Strany dojednali zmluvnú pokutu vo výške 17 EUR a to za každý, aj začatý deň trvania porušenia tejto povinnosti. Bližšia špecifikácia Účelu nájmu tvorí Prílohu č. 4 tejto Zmluvy.
- 1.5. Nájomca sa pred podpisom tejto Zmluvy osobne oboznámil so stavom Predmetu nájmu miestnou obhliadkou a vyhlasuje, že je plne oboznámený s právnym a technickým stavom Predmetu nájmu.
- 1.6. Prenajímateľ vyhlasuje, že sa k Predmetu nájmu neviažu žiadne užívacie práva tretích osôb okrem tých, ktoré sú vo vzťahu k Predmetu nájmu zapísané na liste vlastníctva č. 46 vedenom pre katastrálne územie Karlova Ves.
- 1.7. Prenajímateľ vyhlasuje, že je oprávnený disponovať s Predmetom nájmu v rozsahu tejto Zmluvy a na uzatvorenie tejto Zmluvy mu boli udelené všetky potrebné interné súhlasy.

## Článok II

### Doba nájmu a odovzdanie Predmetu nájmu

- 2.1 Nájom sa dojednáva na dobu určitú 40 rokov a začne plynúť dňom účinnosti tejto Zmluvy v zmysle bodu 14.2 tejto Zmluvy (ďalej ako „**Doba nájmu**“).
- 2.2 Nájomca vyhlasuje, že mu je známy faktický aj právny stav Predmetu nájmu a že ku dňu uzatvoreniu tejto Zmluvy sa Predmet nájmu nachádza v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a v takom stave ho preberá do nájmu.
- 2.3 Pri uzavretí tejto Zmluvy Zmluvné strany podpíšu preberací protokol (ďalej ako „**Preberací protokol**“). Preberací protokol bude vyhotovený a podpísaný v dvoch identických vyhotoveniach, po jednom pre každú Zmluvnú stranu a bude obsahovať:
- a) Identifikáciu Predmetu nájmu;
  - b) Fotodokumentáciu o stave Predmetu nájmu;
  - c) dátum a miesto spísania Preberacieho protokolu a podpisy oprávnených zástupcov Zmluvných strán.
- 2.4 Predmet nájmu sa považuje za fyzicky odovzdaný Nájomcovi a zverený Nájomcovi do užívania, t.j. právo Nájomcu užívať Predmet nájmu vzniká až dňom účinnosti tejto Zmluvy.

## Článok III

### Nájomné

- 3.1 Nájomné za Predmet nájmu je stanovené **[podľa uznesenia Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy]** vo výške 1,- EURO / kalendárny rok (ďalej ako „**Nájomné**“). K Nájomnému sa nebude pripočítavať DPH v zmysle § 38 ods. 3 zákona č. 222/2004 Z.z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov.
- 3.2 Odo dňa začiatku Doby nájmu je Nájomca povinný platiť Prenajímateľovi Nájomné v pravidelných ročných splátkach, vždy do 15. januára príslušného kalendárneho roka za ktorý sa Nájomné uhrádza na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy s poznámkou „nájomné“ a uvedením obdobia, za ktoré sa nájomné platí a s variabilným symbolom uvedeným v záhlaví tejto Zmluvy.
- 3.3 Ak Doba nájmu začne plynúť v priebehu kalendárneho roka, Nájomca je povinný uhradiť Nájomné v plnej výške za prvý rok Doby nájmu do 15 dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy.
- 3.4 V prípade, ak Nájomca pri platbe neuvedie obdobie, za ktoré Nájomné platí, alebo uvedie obdobie, ktoré už bolo uhradené, alebo ak z úhrady Nájomného nebude zrejmé, za ktoré obdobie Nájomca Nájomné poukazuje, je obdobie, ktoré bude úhradou pokryté, oprávnený určiť Prenajímateľ sám; Prenajímateľ spravidla pokryje najstaršiu splatnú pohľadávku.
- 3.5 Nájomné a akékoľvek finančné plnenia Nájomcu sa považujú za uhradené dňom ich pripísania na účet Prenajímateľa.



- 3.6 Nájomca nemá právo zadržiavať a neplatiť Nájomné a ani žiadne iné platby podľa tejto Zmluvy z dôvodu akýchkoľvek nárokov alebo pohľadávok Nájomcu voči Prenajímateľovi.
- 3.7 V prípade omeškania akejkoľvek platby zo strany Nájomcu podľa tejto Zmluvy je Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi **zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z dlžnej sumy** za každý, aj začatý deň omeškania. Povinnosť Nájomcu platiť úroky z omeškania v zmysle príslušných právnych predpisov týmto nie je dotknutá. Týmto nie je dotknuté ani právo Prenajímateľa vypovedať túto Zmluvu alebo od Zmluvy odstúpiť.

#### **Článok IV**

##### **Spoločné dojednania k zmluvným pokutám**

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

#### **Článok V**

##### **Údržba Predmetu nájmu**

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

#### **Článok VI**

##### **Poškodenie Predmetu nájmu**

- 6.1 Nájomca je povinný bezodkladne opraviť akékoľvek poškodenie Predmetu nájmu, ktoré vzniklo v dôsledku činnosti a/alebo opomenutia Nájomcu alebo osôb, ktorým Nájomca umožnil vstup na Predmet nájmu. Nájomca je nezávisle od povinnosti opraviť vzniknuté poškodenie povinný bezodkladne oznámiť Prenajímateľovi vznik škody, ktorú Nájomca

zistil alebo mohol zistiť. V prípade, že Nájomca neoznámí Prenajímateľovi bezodkladne vznik škody, okrem zodpovednosti za vzniknutú škodu zodpovedá aj za prípadné ďalšie škody, ktoré neoznámením spôsobil Prenajímateľovi. Nájomca je povinný prijať všetky opatrenia potrebné na zníženie rizika vzniku škody a/alebo zníženia rozsahu škôd na Predmete nájmu v súvislosti s už vznikajúcou škodou.

- 6.2 V prípade, že Nájomca neodstráni škody v súlade s bodom 6.1 tejto Zmluvy, je Prenajímateľ oprávnený škody odstrániť na náklady Nájomcu.

## **Článok VII**

### **Zmeny Predmetu nájmu**

- 7.1 Nájomca môže vykonávať zmeny Predmetu nájmu, ktorých vykonanie je nevyhnutné výlučne za účelom užívania Predmetu nájmu v súlade s účelom nájmu podľa tejto Zmluvy, pričom je povinný každú takúto zmenu oznámiť Prenajímateľovi bezodkladne po jej vykonaní. Akékoľvek iné zmeny Predmetu nájmu (ďalej ako „**Iné zmeny**“) je Nájomca oprávnený vykonávať len s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa.
- 7.2 Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak Nájomca vykoná akékoľvek Iné zmeny bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa, je:
- a) bezodkladne povinný na vlastné náklady vrátiť Predmet nájmu do pôvodného stavu podľa bodu 1110.1 tejto Zmluvy; a zároveň
  - b) ak Predmet nájmu neuvedie do stavu podľa písm. a) ani v dodatočnej lehote 10 dní odo dňa výzvy Prenajímateľa, Prenajímateľ je oprávnený Predmet nájmu uviesť do stavu podľa písm. a) na náklady Nájomcu a Nájomca je povinný náklady na uvedenie Predmetu nájmu do stavu podľa písm. a) uhradiť Prenajímateľovi v plnej výške nákladov vynaložených Prenajímateľom, vrátane interných nákladov Prenajímateľa a nákladov Prenajímateľa na služby tretích osôb.
- 7.3 Prenajímateľ je oprávnený vykonávať nevyhnutné alebo potrebné zmeny Predmetu nájmu v súlade s platnými právnymi predpismi alebo nariadeniami alebo akýmkoľvek súdnym príkazom.
- 7.4 Prenajímateľ je oprávnený na vlastné náklady a bez súhlasu Nájomcu vykonávať sanačné práce alebo stavebné úpravy Predmetu nájmu (ďalej ako „**Núdzové práce**“) potrebné na zabránenie hroziaceho nebezpečenstva vzniku škody. Núdzové práce budú uskutočnené v lehotách primeraných ich povahe. Nájomca je povinný umožniť prístup na Predmet nájmu a nesmie brániť vykonávaniu Núdzových prác alebo spôsobovať prieťahy. Nájomca si je vedomý vzniku hluku a prašnosti a iných obmedzení v súvislosti s výkonom Núdzových prác a nebude si v súvislosti s nimi uplatňovať žiadne zľavy ani žiadne iné nároky.

## **Článok VIII**

### **Ďalšie práva a povinnosti Zmluvných strán**

- 8.1 Nájomca je povinný dodržiavať všetky všeobecne záväzné právne predpisy, predpisy orgánov územnej samosprávy ako aj záväzné rozhodnutia a iné správne akty vydané orgánmi verejnej moci, vzťahujúce sa k Predmetu nájmu a jeho užívaniu. Nájomca sa

zaväzuje udržiavať Predmet nájmu v stave, ktorý je v súlade s týmito predpismi tak, aby nevznikla škoda na majetku alebo zdraví osôb a nesmie používať látky, postupy a zariadenia rušiace tretie osoby a / alebo poškodzujúce životné prostredie, a to výparmi, hlukom, vibráciami alebo inak, nad hranicu prípustnú podľa príslušných právnych noriem platných na území Slovenskej republiky.

- 8.2 Zmluvné strany sa ďalej dohodli, že Nájomca na seba preberá nasledujúce povinnosti, za ktoré bude v celom rozsahu vo vzťahu k Predmetu nájmu zodpovedný:
- a) všetky úlohy ochrany pred požiarmi, ktoré Prenajímateľovi ako vlastníkovi Predmetu nájmu ukladajú všeobecne záväzné právne predpisy na úseku ochrany pred požiarmi, predovšetkým zákon č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v platnom znení;
  - b) všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov na úseku hygieny a bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, najmä nie však výlučne povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení a zákona č. 355/2007 Z. z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení;
  - c) všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov na úseku ochrany životného prostredia, najmä nie však výlučne povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 79/2015 Z. z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, zákona č. 137/2010 Z. z. o ovzduší v znení neskorších predpisov, zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách v znení neskorších predpisov a zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny;
  - d) povinnosti vyplývajúce z platných všeobecne záväzných nariadení uvedených v Osobitných podmienkach, týkajúcich sa najmä udržiavania čistoty, poriadku, verejnej zelene, zimnej údržby a všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 6/2020 o nakladaní s komunálnymi odpadmi a drobnými stavebnými odpadmi na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy v platnom znení.
- 8.3 Nájomca ďalej zodpovedá za vykonanie a za dodržiavanie všetkých primeraných a potrebných opatrení na zachovanie bezpečnosti a ochrany zdravia osôb, ktoré sa nachádzajú na Predmete nájme počas Doby nájmu, ako aj opatrení na ochranu majetku nachádzajúceho sa na Predmete nájmu.
- 8.4 Nájomca nesmie na Predmet nájmu vnášať a ani umožniť vnášať tretím osobám akékoľvek nebezpečné materiály, ktorým sú akékoľvek prírodné alebo umelé látky (vo forme pevnej, kvapalnej alebo plynnej alebo rádioaktívnej, samotné alebo v kombinácii s akoukoľvek inou látkou), ktoré môžu spôsobiť škodu človeku alebo akémukoľvek inému živému organizmu alebo ktoré môžu poškodzovať životné prostredie alebo verejné zdravie alebo priaznivé životné podmienky). Nájomca nahradí Prenajímateľovi všetky priame a nepriame právne a finančné škody vzniknuté v dôsledku akéhokoľvek porušenia tejto povinnosti.
- 8.5 Nájomca sa zaväzuje neobmedzovať výkon práv tretích osôb, najmä, nie však výlučne práv z vecných bremien, ktoré sú vo vzťahu k Predmetu nájmu zapísané na liste / listoch vlastníctva uvedených v bode 1.1 tejto Zmluvy.

- 8.6 Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nerušený výkon práv Nájomcu spojených s nájmom Predmetu nájmu.
- 8.7 Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade ak je Predmet nájmu verejne prístupný, Prenajímateľ je oprávnený kedykoľvek aj bez predchádzajúceho oznámenia Nájomcovi vstúpiť na Predmet nájmu a vyhotovovať fotodokumentáciu o Predmete nájmu:
- a) za účelom kontroly stavu Predmetu nájmu a dodržiavania účelu nájmu a povinností Nájomcu podľa tejto Zmluvy;
  - b) za účelom ohliadky Predmetu nájmu tretími osobami, najmä potenciálnymi nájomcami alebo kupujúcimi, a to aj s tretími osobami.
- 8.8 Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade ak Predmet nájmu nie je verejne prístupný, Prenajímateľ je oprávnený vstúpiť na Predmet nájmu a vyhotovovať fotodokumentáciu o Predmete nájmu za účelom podľa bodu 8.7 písm. a) a písm. b) tejto Zmluvy na základe predchádzajúceho oznámenia Nájomcovi deň vopred, pričom oznámenie je Prenajímateľ oprávnený urobiť prostredníctvom elektronickej pošty na emailovú adresu Nájomcu uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy.
- 8.9 Nájomca je povinný umožniť Prenajímateľovi vstup na Predmet nájmu podľa bodu 8.8 tejto zmluvy. V prípade, ak Nájomca poruší túto svoju povinnosť, je Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi **zmluvnú pokutu vo výške 1000,00 EUR**.
- 8.10 Nájomca je povinný bezodkladne písomne Prenajímateľa informovať o akýchkoľvek skutočnostiach, ktoré majú alebo by mohli mať vplyv na plnenie a trvanie tejto Zmluvy, najmä:
- a) zmeny právnej formy, obchodné meno, štatutárneho zástupcu alebo spoločníka Nájomcu;
  - b) zmenu akýchkoľvek iných údajov o Nájomcovi uvedených v záhlaví tejto Zmluvy;
  - c) týkajúcich sa vstupu Nájomcu do likvidácie, podania návrhu na vyhlásenie konkurzu alebo na povolenie reštrukturalizácie;
  - d) ktoré bránia alebo vážnym spôsobom ohrozujú riadne a včasné plnenie povinností Nájomcu podľa tejto Zmluvy;

Strany sa dohodli, že Nájomca je v prípade porušenia svojej povinnosť podľa tohto bodu 8.10 tejto Zmluvy povinný zaplatiť Prenajímateľovi **zmluvnú pokutu do výške 1/12 ročného Nájomného, najmenej však vo výške 250 EUR** za každé jednotlivé porušenie.

- 8.11 Nájomca je podľa tejto Zmluvy oprávnený zriadiť na Predmete nájmu Stavbu podľa podmienok a ustanovení Zmluvy. Zmluvné strany potvrdzujú, že Nájomca uzatvorením tejto Zmluvy získal vo vzťahu k Predmetu nájmu tzv. iné právo v zmysle ustanovenia § 139 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (Stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej ako „**Stavebný zákon**“), ktoré ho oprávňuje na Predmete nájmu zriadiť Stavbu.
- 8.12 Nájomca je povinný zabezpečiť vydanie príslušných povolení na Stavbu na podklade Projektovej dokumentácie schválenej príslušným stavebným úradom.

- 8.13 Nájomca je povinný predložiť Prenajímateľovi kópiu právoplatného stavebného povolenia na Stavbu do 15 dní od nadobudnutia jeho právoplatnosti. V prípade, ak Nájomca poruší túto povinnosť, je Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 17,00 EUR za každý aj začatý deň trvania porušenia tejto povinnosti.
- 8.14 Nájomca je povinný predložiť Prenajímateľovi kópiu právoplatného kolaudačného rozhodnutia na Stavbu do 15 dní od nadobudnutia jeho právoplatnosti. V prípade, ak Nájomca poruší túto povinnosť, je Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 17,00 EUR za každý aj začatý deň trvania porušenia tejto povinnosti.
- 8.15 Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa požiadať príslušný stavebný úrad o zmenu povolení podľa bodu 8.13 a/ alebo bodu 8.14 a/ alebo žiadať o zmenu účelu užívania Stavby. V prípade, ak Nájomca poruší túto povinnosť, je (i) Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 10 násobku ročného Nájomného, najmenej však vo výške 10.000,00 EUR a (ii) Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto Zmluvy.

## **Článok IX**

### **Podnájom a postúpenie**

- 9.1 Nájomca nie je oprávnený postúpiť Zmluvu alebo akékoľvek svoje práva zo Zmluvy alebo umožniť akékoľvek užívanie Predmetu nájmu alebo jeho časti akejkoľvek tretej osobe na akýkoľvek účel, bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.
- 9.2 Nájomca nie je oprávnený prenechať Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa, udeleného pred uzatvorením zmluvy o podnájme. V prípade porušenia tejto povinnosti Nájomcu, je: (i) Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 500,- EUR a (ii) Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto Zmluvy.
- 9.3 V žiadosti o predchádzajúci súhlas Prenajímateľa s podnájomom je Nájomca povinný uviesť nasledovné údaje:
- a) identifikáciu podnájomcu v rozsahu názov / meno priezvisko, adresa sídla / miesta podnikania, IČO / dátum narodenia; a
  - b) účel podnájmu; a
  - c) dobu podnájmu; a
  - d) výšku podnájomného alebo odmeny za podnájom.

## **Článok X**

### **Vrátenie Predmetu nájmu**

- 10.1 Ak sa Zmluvné strany nedohodnú inak, ku dňu skončenia nájmu podľa tejto Zmluvy, je Nájomca povinný vrátiť Predmet nájmu Prenajímateľovi v pôvodnom stave, s prihliadnutím na bežné opotrebenie, a je povinný vypratať z Predmetu nájmu všetky ním vnesené veci alebo veci vnesené tretími osobami, ktorým umožnil vstup na Predmet nájmu. Pokiaľ sa nepreukáže opak, za pôvodný stav Premetu nájmu sa bude považovať stav, ktorý vyplýva z fotodokumentácie v Preberacom protokole.

- 10.2 V prípade ak sa Zmluvné strany nedohodnú inak, Nájomca uskutoční vypratanie Predmetu nájmu a odstránenie Zhodnotenia podľa tohto článku Zmluvy tak, aby mohol riadne vypratany Predmet nájmu vrátiť Prenajímateľovi v posledný deň skončenia nájmu.
- 10.3 Ak sa Zmluvné strany nedohodnú inak, akékoľvek úpravy, stavebné a technické vybavenia, doplnky a zariadenia na Predmete nájmu nad rámec tých, ktoré sú uvedené vo fotodokumentácii v Preberacom protokole a ktoré boli vykonané alebo inštalované Nájomcom a ktorých náklady znášal Nájomca (ďalej ako „**Zhodnotenie**“), je Nájomca povinný odstrániť na vlastné náklady a ak vykonanie alebo inštalácia Zhodnotenia zapríčinila odstránenie alebo zmenu zložiek Predmetu nájmu uvedených vo fotodokumentácii v Preberacom protokole, uviesť Predmet nájmu do pôvodného stavu podľa bodu 10.1 tejto Zmluvy. Nájomca je povinný písomne oznámiť Prenajímateľovi začatie odstraňovacích prác aspoň 30 dní vopred. Ak Prenajímateľ pred začatím odstraňovania Zhodnotenia oznámi Nájomcovi, že si chce Zhodnotenie alebo jeho časť ponechať a ak sa Zmluvné strany dohodnú na cene zhodnotenia najneskôr do 30 dní odo dňa doručenia oznámenia Nájomcu o začatí odstraňovacích prác, Nájomca sa zaväzuje previesť vlastnícke právo k Zhodnoteniu na Prenajímateľa za dohodnutú cenu a to najneskôr ku dňu skončenia nájmu podľa tejto Zmluvy. Ak Prenajímateľ pred začatím odstraňovania Zhodnotenia neoznámi Nájomcovi, že si chce Zhodnotenie alebo jeho časť ponechať, ako aj v prípade ak sa Zmluvné strany nedohodnú na cene Zhodnotenia, Nájomca je povinný celé Zhodnotenie odstrániť podľa prvej vety tohto bodu.
- 10.4 Vo vzťahu k Zhodnoteniu, ktoré je pri skončení Nájmu vo vlastníctve Nájomcu a ktoré nebude Nájomcom odstránené z Predmetu nájmu riadne a včas, sa Zmluvné strany dohodli, že toto je Prenajímateľ oprávnený nadobudnúť za sumu 20,00 EUR, ak svoj úmysel písomne oznámi Nájomcovi. V opačnom prípade ostáva povinnosť Nájomcu Zhodnotenie odstrániť zachovaná.
- 10.5 V prípade, že Nájomca nevyprace Predmet nájmu, neodstráni Zhodnotenie a/alebo nevráti Predmet nájmu Prenajímateľovi v súlade s týmto článkom Zmluvy, je Prenajímateľ:
- a) oprávnený požadovať od Nájomcu a Nájomca je povinný zaplatiť Prenajímateľovi **zmluvnú pokutu vo výške 1.000,- EUR**;
  - b) oprávnený požadovať od Nájomcu zaplatenie náhrady všetkých škôd vzniknutých Prenajímateľovi priamo alebo nepriamo následkom porušenia záväzkov Nájomcu uvedených v tomto článku Zmluvy.
- Dojednanie podľa tohto bodu Zmluvy ani prijatie zmluvnej pokuty neznamená akceptovanie pokračovania v užívaní Predmetu nájmu Nájomcom a ani obmedzenie akýchkoľvek práv Prenajímateľa vyplývajúcich z tejto Zmluvy alebo zo zákona a ani vzdanie sa týchto práv.
- 10.6 Pri skončení nájmu Nájomca odovzdá Predmet nájmu Prenajímateľovi alebo Prenajímateľom určenej alebo poverenej osobe. Pri odovzdaní Predmetu Nájmu Prenajímateľovi, Zmluvné strany podpíšu odovzdávajúci protokol (ďalej ako „**Odovzdávajúci protokol**“). Odovzdávajúci protokol bude vyhotovený a podpísaný v dvoch identických vyhotoveniach, po jednom pre každú Zmluvnú stranu a bude obsahovať najmenej:

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

## **Článok XI**

### **Doručovanie**

- 11.1 Zmluvné strany sa dohodli, že písomnosti si doručujú osobne, poštou, elektronickou poštou alebo iným vhodným spôsobom.
- 11.2 Zmluvné strany sa ďalej dohodli, že pre potreby doručovania akýchkoľvek písomností týkajúcich sa právnych vzťahov založených touto Zmluvou alebo na základe tejto Zmluvy, bude miestom doručenia Nájomcu:
- a) adresa uvedená v záhlaví tejto Zmluvy, alebo
  - b) adresa podľa aktuálneho výpisu z Obchodného registra alebo iného registra, v ktorom je Nájomca zapísaný, alebo
  - c) adresa štatutárneho zástupcu Nájomcu podľa aktuálneho výpisu z Obchodného registra alebo iného registra, v ktorom je Nájomca zapísaný, alebo
  - d) miesto, kde bude osoba oprávnená konať v mene Nájomcu, zastihnutá.
- 11.3 Zmluvné strany berú na vedomie a súhlasia s tým, že písomnosť sa považuje za doručení priamo do vlastných rúk aj v prípade, ak táto písomnosť bude vrátená poštou Zmluvnej strane, ktorá je odosielateľom, ako písomnosť neprevzatá adresátom vrátane vrátenia s poznámkou „adresát neznámy“ alebo „adresát nezastihnutý“ alebo s obdobnou poznámkou; v takomto prípade sa za deň doručenia považuje deň vrátenia zásielky odosielateľovi. Uvedené platí aj v tom prípade, ak sa Zmluvná strana, ktorá je adresátom, o tejto skutočnosti nedozvie.
- 11.4 V prípade, že Zmluvná strana, ktorá je adresátom, odoprie písomnosť prijať, je písomnosť doručená dňom, kedy bolo jej prijatie odopreté.

## **Článok XII**

### **Vyhlásenia a záruky**

- 12.1 Nájomca podpísaním tejto Zmluvy vyhlasuje a zaručuje sa Prenajímateľovi, ktorý uzatvára túto Zmluvu spoliehajúc sa na tieto vyhlásenia a záruky, že ku dňu podpisu tejto Zmluvy:
- a) Nájomca nemá záväzky voči hlavnému mestu Slovenskej republiky Bratislava, ZOO Bratislava, príslušnému daňovému úradu, Sociálnej poisťovni, ktorejkoľvek zo zdravotných poisťovní,
  - b) proti Nájomcovi nie je vedené žiadne exekučné a ani iné konanie o výkon rozhodnutia alebo iné obdobné konanie, ktorého výsledkom by mohlo byť akékoľvek peňažné alebo nepeňažné plnenie, alebo iný právny záväzok na ťarchu Nájomcu, ktorý by mohol zmariť alebo sťažiť plnenie záväzkov Nájomcu voči Prenajímateľovi vyplývajúcich z tejto Zmluvy.
  - c) Nájomca je právnym subjektom platne existujúcim podľa zákonov Slovenskej republiky a podpisujúci je osoba oprávnená konať v mene Nájomcu;

- 12.2 V prípade, že sa akékoľvek vyhlásenie alebo záruka podľa bodu 12.1 tejto Zmluvy ukáže ako nepravdivé, neúplné alebo zavádzajúce, bude sa to považovať za hrubé porušenie tejto Zmluvy, oprávňujúce Prenajímateľa od tejto Zmluvy odstúpiť, ako aj oprávňujúce Prenajímateľa požadovať od Nájomcu náhradu škody, ktorá mu nepravdivým, neúplným alebo zavádzajúcim vyhlásením alebo zárukou vznikla.

### Článok XIII Skončenie Zmluvy

- 13.1 Nájom podľa tejto Zmluvy skončí výpoveďou, písomnou dohodou Zmluvných strán alebo odstúpením od tejto Zmluvy.
- 13.2 Okrem uplatnenia nárokov vyplývajúcich zo všeobecne záväzných právnych predpisov je Prenajímateľ oprávnený odstúpiť od tejto Zmluvy aj v týchto prípadoch:
- a) v prípade, že Nájomné a / alebo akákoľvek iná platba Nájomcu na základe tejto Zmluvy, neuvedená v písmenách nižšie, nie je uhradená v deň splatnosti a ani v dodatočnej lehote 30 dní po dátume splatnosti, a / alebo
  - b) v prípade, že Predmet nájmu je Nájomcom využívaný v rozpore s účelom uvedeným v bode **Chyba! Nenašiel sa žiaden zdroj odkazov.** tejto Zmluvy, a / alebo
  - c) v prípade, že Nájomca vykoná akékoľvek Iné zmeny Predmetu nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa, a / alebo
  - d) v prípade, že Nájomca nesplní svoju povinnosť podľa bodu 7.2 písm. a) tejto Zmluvy, a / alebo
  - e) v prípade, že sa ktorékoľvek z vyhlásení a záruk Nájomcu podľa bodu 12.1 tejto Zmluvy ukáže ako nepravdivé, neúplné alebo zavádzajúce, a/alebo
  - f) v prípade porušenia akejkoľvek povinnosti stanovenej v tejto Zmluve zo strany Nájomcu a za podmienky, že táto Zmluva nestanovuje inú osobitnú lehotu, ak nevykoná nápravu bez zbytočného odkladu po doručení písomného upozornenia Prenajímateľa najneskôr však do 15 dní od doručenia písomného upozornenia Prenajímateľa, a / alebo
  - g) Nájomca dá v rozpore s touto Zmluvou Predmet nájmu do podnájmu alebo inej dispozície tretej osoby, a / alebo
  - h) v prípade iného hrubého porušenia Zmluvy Nájomcom. Hrubým porušením Zmluvy, okrem porušení podľa predchádzajúcich písmen tohto bodu, sa rozumie najmä: opakované porušovanie povinnosti Nájomcu podľa tejto Zmluvy alebo zákona (aspoň trikrát) alebo iný prípad porušenia, kedy Nájomca vedel, alebo mohol predpokladať, že Prenajímateľ nebude mať záujem na ďalšom plnení povinností podľa tejto Zmluvy pri takomto porušení Zmluvy, a / alebo
  - i) v prípade, ak do 3 rokov od účinnosti tejto Zmluvy Nájomca nezabezpečí právoplatné stavebné povolenie na Stavbu, a / alebo
  - j) v prípade, ak do 3 rokov od právoplatnosti stavebného povolenia na Stavbu, Nájomca nezabezpečí právoplatné kolaudačné rozhodnutie na Stavbu, a / alebo
  - k) v prípade, ak je možnosť odstúpenia od Zmluvy dohodnutá v inom ustanovení tejto Zmluvy.
- 13.3 Odstúpenie od tejto Zmluvy podľa bodu 13.1 tejto Zmluvy nadobúda účinnosť dňom doručenia odstúpenia od tejto Zmluvy Nájomcovi. K tomuto dňu sa skončí nájom podľa tejto Zmluvy a Zmluva zaniká.



- 13.4 Ak nie je v tejto Zmluve alebo Osobitných podmienkach dohodnuté inak, Zmluvné strany si nebudú vracaať plnenia, ktoré si navzájom poskytli na základe tejto Zmluvy do dňa skončenia tejto Zmluvy odstúpením jednej zo Zmluvných strán.

## Článok XIV

### Záverečné ustanovenia

- 14.1 V súlade s ustanovením § 9a ods. 9 písm. c) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov tento nájom schválilo Mestské zastupiteľstvo hlavného mesta SR Bratislavy uznesením č. [•] zo dňa [•], ktorého opis tvorí prílohu č. 2 tejto Zmluvy.
- 14.2 Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu obidvoma Zmluvnými stranami a právne účinky (účinnosť) nadobúda nasledujúci deň po dni jej zverejnenia v centrálnom registri zmlúv, a to v súlade s ustanovením § 47a Občianskeho zákonníka a § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov.
- 14.3 Zmluvu je možné meniť a dopĺňať po dohode Zmluvných strán, a to len vo forme písomných a riadne očíslovaných dodatkov.
- 14.4 Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú:
- Príloha 1: Geometrický plán .... s vyznačeným Predmetom nájmu
  - Príloha 2: Odpis Uznesenia MsZ HM SR BA č. [•] zo dňa [•],
  - Príloha 3: Protokol o zverení majetku hlavného mesta SR Bratislavy zo dňa 20.07.1994
  - Príloha 4: Definícia Stavby
- 14.5 Nájomca ako dotknutá osoba berie na vedomie, že Prenajímateľ spracúva osobné údaje uvedené v záhlaví tejto Zmluvy a Nájomcom poskytnuté Prenajímateľovi na základe alebo v súvislosti s touto Zmluvou na základe predzmluvných a zmluvných vzťahov v spojitosti s osobitnými predpismi, a to zákonom č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník a zákonom č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov za účelom uzatvorenia a plnenia nájomnej zmluvy. Spracúvanie sa vykonáva v súlade s Nariadením Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2016/679 z 27. apríla 2016 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov, ktorým sa zrušuje smernica 95/46/ES (všeobecné nariadenie o ochrane údajov) (Ú. v. EÚ L 119, 4.5.2016) v platnom znení a zákonom č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov. Osobné údaje sa poskytujú len v prípade plnenia povinností v zákonom stanovených prípadoch orgánom verejnej moci (súdy, orgány činné v trestnom konaní, úrady práce, sociálnych vecí a rodiny, prípadne iným orgánom podľa osobitných zákonov). Osobné údaje sa uchovávajú po dobu stanovenú v registratúrnom pláne prevádzkovateľa vedeného podľa osobitného zákona. Dotknutá osoba si môže uplatniť právo na prístup k osobným údajom, právo na opravu a vymazanie osobných údajov, právo na obmedzenie spracúvania, právo na presnosť, právo podať sťažnosť úradu na ochranu osobných údajov. Poskytnutie osobných údajov je zmluvnou požiadavkou. Neposkytnutie osobných údajov má za následok nemožnosť uzatvorenia zmluvy.
- 14.6 Ak by sa niektoré z ustanovení tejto Zmluvy resp. jeho časť stalo neplatným alebo

nevykonateľným, nie je tým dotknutá platnosť ostatných ustanovení resp. častí Zmluvy. Zmluvné strany sa zaväzujú nahradiť takéto neplatné alebo nevykonateľné ustanovenie takým platným a vykonateľným ustanovením, ktoré sa najviac blíži zmyslu a cieľu nahrádzaného ustanovenia. V prípade, ak bude právny predpis citovaný v tejto Zmluve zrušený a nahradený iným právnym predpisom, odkazy tejto Zmluvy na nahradený právny predpis sa budú považovať za odkazy na právny predpis, ktorý ho nahradil.

14.7 Zmluvné strany sa dohodli že ich právne vzťahy, ktoré vzniknú na základe tejto Zmluvy a v súvislosti s jej realizáciou, sa budú riadiť právom Slovenskej republiky, a to predovšetkým ustanoveniami Občianskeho zákonníka v platnom znení. Na právne vzťahy v tejto Zmluve zvlášť neupravené sa použijú primerane ustanovenia Občianskeho zákonníka v platnom znení.

14.8 Zmluvné strany sa dohodli, že všetky spory, ktoré vzniknú z tejto zmluvy, vrátane sporov o jej platnosť, výklad alebo zrušenie, vrátane sporov týkajúcich sa výkladu a / alebo platnosti ustanovení tejto Zmluvy, budú riešiť predovšetkým dohodou. Ak vzájomná dohoda nebude možná, o spore rozhodne príslušný súd Slovenskej republiky .

14.9 Táto zmluva je vyhotovená v siedmich (7) rovnopisoch s platnosťou originálu, pričom päť (5) rovnopisov Zmluvy dostane Prenajímateľ a dva (2) rovnopisy Zmluvy dostane Nájomca.

14.10 Zmluvné strany si Zmluvu prečítali, všetky jej ustanovenia sú im jasné a zrozumiteľné, pričom vyjadrujú ich slobodnú a vážnu vôľu zbavenú akýchkoľvek omylov, na dôkaz čoho pripájajú svoje podpisy.

V Bratislave, dňa \_\_\_\_\_

V \_\_\_\_\_, dňa \_\_\_\_\_

Prenajímateľ:  
**Zoologická záhrada Bratislava**

Nájomca:  
**Štátna ochrana prírody Slovenskej republiky**

V Bratislave dňa \_\_\_\_\_

V Bratislave dňa \_\_\_\_\_

.....  
Ing. Matej Dobšovič  
Riaditeľ

## **Rehabilitačná stanica v Bratislavskej ZOO – overovacia štúdia**

ZADÁVATEĽ:	Štátna ochrana prírody slovenskej republiky
NÁZOV STAVBY:	Záchranná stanica v Bratislavskej ZOO
MIESTO STAVBY:	parcela reg. C-KN č. 2719, k. ú. Karlova Ves, Bratislava
STUPEŇ:	overovacia štúdia
ČASŤ:	A Sprievodná správa
DÁTUM:	november 2024

## OBSAH:

1. ZÁKLADNÉ INFORMÁCIE
  - 1.1. Identifikačné údaje stavby a investora
  - 1.2. Spracovateľ dokumentácie
2. CHARAKTER ÚZEMIA VÝSTAVBY
  - 2.1. Zhodnotenie staveniska
  - 2.2. Prehľad východiskových podkladov
3. ZÁKLADNÉ ÚDAJE STAVBY
  - 3.1. Objektová skladba
  - 3.2. Základné údaje charakterizujúce stavbu a jej prevádzku
  - 3.3. Plošné výmery
4. CELKOVÉ ARCHITEKTONICKÉ RIEŠENIE
  - 4.1. Architektonické a dispozičné riešenie
  - 4.2. Údaje o technickom alebo výrobnom zariadení
5. STAVEBNO-TECHNICKÉ RIEŠENIE
  - 5.1. Stavebno-technické riešenie SO 01
  - 5.2. Stavebno-technické riešenie SO 02
  - 5.3. Stavebno-technické riešenie SO 03
  - 5.4. Stavebno-technické riešenie SO 04
  - 5.5. Stavebno-technické riešenie SO 05
  - 5.6. Stavebno-technické riešenie SO 06
  - 5.7. Stavebno-technické riešenie SO 07
  - 5.8. Stavebno-technické riešenie SO 08
  - 5.9. Stavebno-technické riešenie SO 09
  - 5.10. Stavebno-technické riešenie SO 10
  - 5.11. Stavebno-technické riešenie SO 11
  - 5.12. Stavebno-technické riešenie SO 12
  - 5.13. Stavebno-technické riešenie SO 13
  - 5.14. Stavebno-technické riešenie SO 14
  - 5.15. Stavebno-technické riešenie SO 15
  - 5.16. Stavebno-technické riešenie SO 16
  - 5.17. Stavebno-technické riešenie SO 17
6. VECNÉ A ČASOVÉ VÄZBY STAVBY NA OKOLITÚ VÝSTAVBU
7. PREDPOKLADANÉ TERMÍNY ZAHÁJENIA A UKONČENIA STAVBY

## **A SPRIEVODNÁ SPRÁVA**

### **1. ZÁKLADNÉ INFORMÁCIE**

#### **1.1. Identifikačné údaje stavby a investora**

Názov stavby:	Záchranná stanica v Bratislavskej ZOO
Zadávatel':	Štátna ochrana prírody slovenskej republiky Tajovského 28B, 974 01 Banská Bystrica
Miesto stavby:	Bratislava
Charakter stavby:	Novostavba
Počet NP:	1
Parcela č:	2719
Kraj:	Bratislavský
Okres:	Bratislavský
Katastrálne územie:	Karlova Ves
Schvaľujúci orgán:	Stavebný úrad Bratislava - Karlova Ves

#### **1.2 Spracovateľ dokumentácie**

Autor projektu:	Ing. arch. Táňa Kuva Ing. arch. Kristína Tomanová Bc. Sarah Gregor
-----------------	--

### **2. CHARAKTER ÚZEMIA VÝSTAVBY**

#### **2.1. Zhodnotenie staveniska**

Riešené územie o rozlohe 1,36 ha je pozemok lichobežníkového tvaru tvoriaci severný cíp pozemku Bratislavskej ZOO. Pozemok stúpa od svojej východnej hranice smerom na západ plynulo, až na zmenu v približnej tretine pozemku, kde rovnobežne s jeho južnou hranicou vzniká prehĺbenie široké približne 7m. Pozemok je prístupný zo severo-západu cez jeho západnú hranicu z cesty Pod brehmi smerom z Lamača.

#### **2.2. Prehľad východiskových podkladov**

Lokalitný program  
Geodetické zameranie jestvujúceho stavu  
List Vlastníctva  
Obhliadka riešeného územia

## Objektová skladba

S0 01	Administratívny objekt
S0 02	Ošetrovňa
S0 03	Sklady
S0 04	Prestrešenie
S0 05	Budova s voliérami pre dravce
S0 06	Voliéry pre cicavce
S0 07	Voliéry pre spevavce
S0 08	Budova s voliérami pre krkavce
S0 09	Výbeh pre kopytníku
S0 10	Rozlietavacie voliéry
S0 11	Voliéra pre vodné vtáky
S0 12	Voliéra pre trvalé hendikepy
S0 13	Jazierka pre korytnačky a kačky
S0 14	Parkovacie miesta
S0 15	Spevnené komunikácie
S0 16	Retenčná nádrž
S0 17	Oplotenie

### 3.2. Základné údaje charakterizujúce stavbu a jej prevádzku

Jednotlivé objekty rešpektujú svahovitosť terénu a radia sa v smere vrstevníc podľa prevádzkovej schémy. Spevnená komunikácia tvorená utlačenou štrkodrvou začína pri vjazde na pozemok v šírke 5 m a pokračuje okolo administratívnej budovy a budovy ošetrovne smerom k voliéram v šírke 3,5 m, pričom kopíruje sklon terénu a obchádza jestvujúce terénne prehĺbenie. Komunikácia je ukončená rozšírením pre otočenie vozidla v polomere 4 m.

### 3.3. Plošné výmery

Plocha riešeného územia: 13 655 m<sup>2</sup>

Zastavaná plocha: 320 m<sup>2</sup>

Užitková plocha: 250 m<sup>2</sup>

Spevnené plochy: 990 m<sup>2</sup>

## 4. CELKOVÉ ARCHITEKTONICKÉ RIEŠENIE

### 4.1. Architektonické a dispozičné riešenie

Jednotlivé funkcie netvoria jeden veľký objekt, ale naopak drobnú zástavbu, roztrúsenú po pozemku, pre čo možno najmenej invazívny zásah do územia. Na pozemku sa nachádza 43 dubov s priemerom kmeňa väčším ako 80 cm vo výške 130 cm nad zemou. Osadenie jednotlivých objektov ustupuje stromom, aby v čo možno najväčšom počte mohli byť zachované.

Jednotlivé objekty sa na pozemku radia podľa ich využitia zamestnancami a verejnosťou. Po príchode na pozemok, priamo od vjazdu je prístupná spevnená a prestrešená parkovacia plocha. Následne sa pod jedným prestrešením napája administratívny objekt, ktorý bude využívaný aj pre účely ekovýchovy a teda je prístupný aj verejnosti. Nasledujú objekty prístupné iba pre zamestnancov - ošetrovňa a sklady, ktoré sú hmotovým pokračovaním administratívneho objektu v rámci jedného prestrešenia. Ďalej v pokračovaní cestnej komunikácie nasledujú voliéry pre cicavce, dravce, spevavce a krkavce. V juho-západnom rohu sa nachádza výbeh pre kopytníky a smerom na východ sú rozlietavacie voliéry. V nížine vytvorenej svahom je umiestnená voliéra pre vodné vtáky s malou vodnou plochou. V blízkosti v najnižšie položenej časti pozemku sa nachádza retenčná nádrž pre zadržiavanie vody na pozemku a jej používanie v rámci areálu.

#### **4.2. Údaje o technickom alebo výrobnom zariadení**

V objekte nie je uvažované so žiadnou výrobnou prevádzkou, ani s osadením výrobných zariadení. V rámci technického vybavenia objektov, budú jednotlivé technologické zariadenia so svojimi príslušnými strojnými a technologickými zariadeniami spracované v jednotlivých častiach PD, ktorých obsahom budú aj príslušné technické správy.

### **5. STAVEBNO-TECHNICKÉ RIEŠENIE**

#### **5.1. Stavebno-technické riešenie SO 01 - Administratívny objekt**

Jednopodlažný objekt určený pre administratívnych pracovníkov a ekovýchovné projekty pre návštevníkov, preto je osadený ako prvý objekt od vstupu do areálu. Osadenie objektu rešpektuje topografiu terénu a orientácia sa prispôsobuje tak, aby boli výkopové práce a iné úpravy terénu minimalizované. Stavba obdĺžnikového tvaru má hlavnú fasádu so vstupom orientovanú na juho-západ a zadnú na severo-východ. Vstup do objektu sa nachádza približne v jeho strede, za ním sa nachádza priestrané zádverie. Naň nadväzuje šatník pre zamestnancov a toalety. Zo zádveria sa vstupuje buď do multifunkčného priestoru pre ekovýchovu (kapacita min. 20 ľudí) s vlastným skladoom pre nábytok alebo do priestoru pre zamestnancov - kancelárie s kapacitou 4 pracovných miest. Časť kancelárie je stavebne oddelená a slúži ako denná miestnosť pre zamestnancov. Technická miestnosť objektu je prístupná cez dennú miestnosť. Objekt bude prekrytý konštrukciou SO 04 - Prestrešenie, ktorá okrem SO 01 prekrýva aj SO 03 - Ošetrovňu, SO 02 - Ošetrovňa a SO 14 - Parkovacie miesta.

#### **Obvodové steny**

Budú špecifikované v stupni DRS. Prípustná je mokrá výstavba (železo-betón, murované konštrukcie) aj suchá výstavba (stĺpiková drevostavba, CLT panely). Preferovaný obvodový plášť je laťovanie zo smrekového dreva realizovaný ako prevetrávaná fasáda, ukladaná vo vertikálnom smere, pre neinvazívny charakter

objektu v prírodnom prostredí. Do výšky 500mm vyhotoviť sokel z pevného, umývateľného materiálu.

### **Vnútorne priečky**

Vyhotovené ako murované alebo SDK steny v celej konštrukčnej výške stavby musia spĺňať požiadavku na vzduchovú nepriezvučnosť min. 47dB.

### **Výplne vonkajších otvorov**

Preferované výplne sú z hliníkových príp. drevo-hliníkových profilov povrchovo upravené do farebnosti fasády objektu. Okenné výplne sú riešené ako kombinácia fixného presklenia pre dosiahnutie menšieho profilu a otváracieho-sklopného plného panelu.

### **Výplne vnútorných otvorov**

Dvere s odolnou hladkou HPL povrchovou úpravou v ocelových zárubniach. Do denných miestností sú navrhované interiérové hliníkové zasklené steny s dverami.

### **Podlahy**

Nášľapné vrstvy, ktoré budú vyhotovené z PVC a z gresovej alebo keramickej dlažby (pozri tabuľku miestností) musia rešpektovať objektové dilatácie ako aj dilatácie samotných podláh. Po obvode každej miestnosti musí byť podlaha oddilatovaná od stien. PVC podlahy musia byť určené pre vysokú záťaž (34/43) s vyťahovaným soklom.

## **5.2. Stavebno-technické riešenie S0 02 - Ošetrovňa**

Jednopodlažný objekt určený pre ošetrovanie zvierat, ich uloženie a prípravu krmiva pre zvieratá v objekte aj mimo neho. Objekt hmotovo naväzuje na stavbu S0 01 - Administratívnu budovu a zároveň je pod jednotným prestrešením S0 04. Vykurovaný objekt bude slúžiť na pomoc a ošetrovanie zvierat. Okrem hlavnej miestnosti ošetrovne bude stavba obsahovať napríklad miestnosť na prípravu krmiva, miestnosť pre vtáky podstupujúce ošetrovanie alebo liečbu, ktoré je potrebné mať vo vykurovanom priestore, miestnosť so vstavanými boxami (kliečkami, voliérami alebo teráriami) alebo miestnosť so sprchovým kútom na čistenie prepraviakov a priestorom murovanej vane pre vodné živočíchy ako boby alebo vydry. Medzi S0 02 a S0 03 bude prestrešená betónová plocha s odtokom pre čistenie pracovných pomôcok a nástrojov. Na fasáde objektu S0 02 bude vonkajšia hadica pre tento účel.

### **Obvodové steny**

Budú špecifikované v stupni DRS. Prípustná je mokrá výstavba (železo-betón, murované konštrukcie) aj suchá výstavba (stĺpková drevostavba, CLT panely). Preferovaný obvodový plášť je laťovanie zo smrekového dreva realizovaný ako prevetrávaná fasáda, ukladaná vo vertikálnom smere, pre neinvazívny charakter objektu v prírodnom prostredí. Do výšky 500mm vyhotoviť sokel z pevného,



umývateľného materiálu.

### **Vnútorne priečky**

Vyhotovené ako murované alebo SDK steny v celej konštrukčnej výške stavby musia spĺňať požiadavku na vzduchovú nepriezvučnosť min. 47dB.

### **Výplne vonkajších otvorov**

Preferované výplne sú z hliníkových príp. drevo-hliníkových profilov povrchovo upravené do farebnosti fasády objektu. Okenné výplne sú riešené ako kombinácia fixného presklenia pre dosiahnutie menšieho profilu a otvárací-sklopný plný panel.

### **Výplne vnútorných otvorov**

Dvere s odolnou hladkou HPL povrchovou úpravou v ocelových zárubniach. Do denných miestností sú navrhované interiérové hliníkové zasklené steny s dverami.

### **Podlahy**

Nášľapné vrstvy, ktoré budú vyhotovené z PVC a z gresovej alebo keramickej dlažby (pozri tabuľku miestností) musia rešpektovať objektové dilatácie ako aj dilatácie samotných podláh. Po obvode každej miestnosti musí byť podlaha oddilatovaná od stien. PVC podlahy musia byť určené pre vysokú záťaž (34/43) s vyťahovaným soklom. V miestnostiach so zdravotníckym zariadením ako RTG, sono a pod. musí byť podlaha zodpovedajúca tomuto vybaveniu (antistatická/staticky vodivá ...).

### **Vybavenie ošetrovne**

Budova ošetrovne SO.02 bude vybavená dvoma operačnými stolmi s dĺžkou 1,5 metra. Tieto veterinárne nerezové stoly budú slúžiť na manipuláciu so zvieratami, budú mať operačné osvetlenie a prenosný RTG, s ramenom umožňujúcim uchytenie nad veterinárnymi stolmi. Okrem toho bude mať ošetrovacia zložka objektu aj skrinku s potrebami ako lekárnička, váhy, výhrevné podložky alebo lampy. V objekte sa musí nachádzať inkubátor, umývadlo a veľký mraziarenský box pre uhynuté zvieratá.

### **Prípravovňa krmiva**

Priestor na prípravu krmiva bude obsahovať nerezovú pracovnú dosku, veľký drez, podstielku zo slamy alebo hoblín a sudy na objemné krmivo ako zrno alebo granule.

### **Miestnosť so vstavanými boxami**

Budova ošetrovne bude obsahovať miestnosť so stenou so vstavanými boxami, kde budú umiestnené zranené zvieratá, kŕmené mláďatá alebo vtáky, ktoré nevedia lietať. Budú uložené v malých voliérach, boxoch alebo teráriach.

### **5.3. Stavebno-technické riešenie SO 03 - Sklady**

Sklad náradia bude samostatným stavebným objektom, prekrytým konštrukciou SO 04. Objekt bude slúžiť na uskladnenie prepraviek, malých boxov alebo kliebok, materiálov a nástrojov na údržbu areálu. Do stavby sa bude vstupuje cez dvojité dvere z juho-západnej fasády. Medzi SO 03 a SO 02 bude prestrešené odstavné miesto pre traktor alebo vozík.

Obvodové steny budú špecifikované v stupni DRS. Prípustná je mokrá výstavba (železo-betón, murované konštrukcie) aj suchá výstavba (stĺpiková drevostavba, CLT panely). Preferovaný obvodový plášť je laťovanie zo smrekového dreva realizovaný ako prevetrávaná fasáda, ukladaná vo vertikálnom smere, pre neinvazívny charakter objektu v prírodnom prostredí. Do výšky 500mm vyhotoviť sokel z pevného, umývateľného materiálu.

### **5.4. Stavebno-technické riešenie SO 04 - Prestrešenie**

Konštrukcia prestrešenia sa nachádza nad SO 01 (administratívny objekt), SO 02 (Ošetrovňa), SO 03 (Sklady) a SO 14 (Parkovacie miesta). Vyššie spomenuté stavebné objekty sa nachádzajú v tesnej blízkosti a funkčne na seba nadväzujú, účel SO 04 je umožniť pracovníkom rehabilitačnej stanice zoologickej záhrady využívať tieto budovy a byť chránení pred nepriaznivými poveternostnými podmienkami.

Materiál prestrešenia bude špecifikovaný v stupni DRS. Odporúčaná je drevená stĺpiková konštrukcia na betónových pätkách s prestrešením z trapézového/vlnitého plechu, prípadne ocelová konštrukcia s ľahkým prestrešením. Stavebný objekt je bez napojenia na sieť.

### **5.5. Stavebno-technické riešenie SO 05 - Voliéry pre dravce**

Stavebný objekt voliéry pre dravce je delený na dve časti: časť s voliérami pre veľké dravce o počte 4 kusy a časť s voliérami pre stredné a menšie dravce o počte 8 kusov. Objekt je delený dláždeným chodníkom, ktorý je súčasťou spevnených plôch areálu rehabilitačnej stanice zoologickej záhrady a je prekrytý prestrešením s umelým osvetlením, ktoré čiastočne presahuje aj nad voliéry pre malé a veľké dravce. Voliéry pre väčšie dravce s celkovým počtom 4 kusy budú mať rozmery 5 m x 4 m x 2,5 m. Voliéry pre stredné a menšie dravce s celkovým počtom 8 kusov budú mať rozmery 2,5 m x 2,5 m x 2 m. Voliéry budú mať pevný betónový základ pod konštrukciou voliéry ( oplatením príp. stenami predeľujúcimi jednotlivé voliéry) chrániaci zvieratá proti podhrabávaniu predátormi. Samotné voliéry musia mať prirodzené osvetlenie, ktoré bude zabezpečené vhodným materiálom stien a stropov (pletivo/drev. stĺpiková konštr./kombinácia a pod.). K SO 05 je potrebné vybudovať vodovodnú prípojku a elektroinštalčné dopojenie - exteriérové zástrčky. Objekt voliér pre dravce nebude vykurovaný.

## **5.6. Stavebno-technické riešenie SO 06 - Voliéry pre cicavce**

Objekt bude pozostávať z piatich voliér s rozmermi 2,5 m x 4 m x 2,5 m, do voliér sa vstupuje z jednej spoločnej aspoň meter širokej predsieni, ktorá slúži ako poistná predsieň proti úniku cicavcov. Voliéry budú mať pevný betónový základ a betónovú dosku chrániaci zvieratá proti podhrabávaniu predátormi. Tri z piatich voliér budú určené pre stredne veľké cicavce, ktoré bude možné podľa potreby vzájomne spojiť a tým sa umožní vznik veľkého priestoru pre väčšie cicavce. Jedna voliéra bude dedikovaná na účely zotavenia veveríc alebo plchov. Posledná voliéra bude obsahovať bazén s odtokom a bude slúžiť pre vodné cicavce ako je bobor, nutria alebo vydra, tento priestor bude obsahovať aj suchú vyvýšenú časť bez vody. Samotné voliéry musia mať prirodzené osvetlenie, ktoré bude zabezpečené vhodným materiálom stien a stropov (pletivo/drev. stĺpiková konštr./kombinácia a pod.). K SO 06 je potrebné vybudovať vodovodnú prípojku. Objekt voliér pre cicavce nebude vykurovaný.

## **5.7. Stavebno-technické riešenie SO 07 - Voliéry pre spevavce**

Objekt bude obsahovať dva kusy voliér s rozmermi 3,5 m x 2 m x 2 m pre spevavé vtáky a spoločnú predsieň pre prípad uletenia. Samotné voliéry sú čiastočne prestrešené, musia mať prirodzené osvetlenie, ktoré bude zabezpečené vhodným materiálom stien a stropov (pletivo/drev. stĺpiková konštr./kombinácia a pod.). Pletivo sa schová aj pod zeminu voliéry, čím vznikne ochrana pred predátormi.

## **5.8. Stavebno-technické riešenie SO 08 - Voliéry pre krkavce**

Stavba bude pozostávať z dvoch veľkých voliér s rozmermi 5 m x 10 m x 3m, každá teda bude mať plošnú výmeru 50 m<sup>2</sup>. Voliéry budú mať pevný betónový základ pod konštrukciou voliéry ( oplotením príp. stenami predeľujúcimi jednotlivé voliéry) chrániaci zvieratá proti podhrabávaniu predátormi. Samotné voliéry musia byť čiastočne prestrešené, musia mať prirodzené osvetlenie, ktoré bude zabezpečené vhodným materiálom stien a stropov (pletivo/drev. stĺpiková konštr./kombinácia a pod.), budú však doplnené predsieňou alebo chodbou proti uleteniu so samostatnými dverami. K SO 08 je potrebné vybudovať vodovodnú prípojku s hadicou.

## **5.9. Stavebno-technické riešenie SO 09 - Výbeh pre kopytníky**

Výbeh pre kopytníky ako napríklad diviaky, srnky, daniele, jelene a muflóny bude mať plošnú výmeru približne 1000 m<sup>2</sup>, bude sa nachádzať na východnom výbežku areálu, plocha vymedzená oplotením bude definovaná aj morfológiou terénu. V mieste výbehu pre kopytníky sa nebude odstraňovať stávajúca zeleň, stromy sú naopak preferované. Do výbehu sa bude vstupovať cez preddvorček s rozmermi 4 m x 4 m. Objekt bude obsahovať aj senník a prístrešok chrániaci zvieratá pred dažďom. K SO

09 je potrebné vybudovať vodovodnú prípojku s hadicou a elektroinštalačné dopojenie - exteriérové zástrčky.

#### **5.10. Stavebno-technické riešenie SO 10 - Rozlietavacie voliéry**

Objekt rozlietavacích voliér pre dravce a sovy bude delený na dve rovnaké časti s rozmermi 20 m x 10 m x 8 m, oba priestory budú obsahovať aj predsieň aby sa zamedzilo uleteniu vtáctva. Medzi voliérami vznikne oplotená plocha bez horného oplotenia pre trvalé hendikepy. Predná a zadná strana voliér bude z konštrukcie, ktorá svojím stvárnením (latky so špármi/ perforované dosky ai., nie čisté pletivo) zamedzí nárazu vtáctva do konštrukcie, zvyšok môže byť z pletiva, pričom pletivo sa schová aj pod podlahu voliéry, čím vznikne ochrana pred predátormi. Súčasťou rozlietavacích voliér budú ovládateľné strešné výklopy pre možnosť vyletenia vtáctva.

#### **5.11. Stavebno-technické riešenie SO 11 - Voliéra pre vodné vtáctvo**

Stavba objemom pripomínajúca rotundu bude mať kruhový pôdorys s priemerom minimálne 15 metrov. Voliéra bude sčasti zakrytá a sčasti otvorená s pletivom, bude mať pevný betónový základ pod konštrukciou voliéry (oplotením príp. stenami predelujúcimi jednotlivé voliéry) chrániaci zvieratá proti podhrabávaniu predátormi, súčasťou voliéry bude aj vybetónované jazierko pre vodné vtáctvo. Jazierko bude s prepadom a plochou 3 m x 3 m, prípadne jazierko kruhového pôdorysu s ekvivalentnou plochou. Vodná plocha bude mať odstupňovanú hĺbku (okraj plytký, stred hlbší, maximálne však 0,5 metra), vypúšťanie bude prevedené samospádom a odtok bude zabezpečený filtrom.

#### **5.12. Stavebno-technické riešenie SO 12 - Voliéra pre trvalé hendikepy**

Objekt totožný s SO 08.

#### **5.13. Stavebno-technické riešenie SO 13 - Jazierko pre korytnačky a kačky**

V blízkosti stavebného objektu SO 12 a budov zastrešených SO 04 vzniknú dve jazierka s priemerom 3 metre. Jedno bude pre korytnačky, toto bude bez prestrešenia a so zvýšeným okrajom, ktorý im zamedzí možnosť úniku. Druhé jazierko bude pre kačky a bude prekryté pletivom zo strán aj zhora. K objektom SO 13 je potrebné vybudovať vodovodnú prípojku s hadicou a navrhnúť vhodný spôsob čistenia (odtok so sieťkou alebo vhodný systém filtrovania vody).

#### **5.14. Stavebno-technické riešenie SO 14 - Parkovacie miesta**

4 parkovacie miesta vzniknú v blízkosti vstupu do areálu, hneď vedľa stavebného objektu O1 - administratívnej budovy. Parkovacie miesta budú kryté, prestrešovať ich

bude stavebný objekt O4 - Prestrešenie.

#### **5.15. Stavebno-technické riešenie SO 15 - Spevnené plochy**

Hlavná komunikácia z utlačenej štrkodrvy, ktorá bude slúžiť pre autá a menšie vozidlá, bude viesť od vstupu/vjazdu na pozemok, okolo administratívnej budovy a jednotlivých voliér a končiť bude pri výbehu kopytníkov. Na začiatku bude mať šírku 5 metrov, neskôr sa zúži maximálne na 3. Pri výbehu kopytníkov bude vybudované malé obratisko. Okrem tejto komunikácie sa budú v rámci rehabilitačnej stanice nachádzať aj menšie chodníčky, každé jazierko, voliéra alebo výbeh musí byť prístupný spevnenou plochou. Súčasťou SO 15 bude exteriérové osvetlenie areálu pozdĺž spevnených plôch (komunikácii aj chodníkov na pozemku) osvetlenie bude riešené funkčne v rozsahu zabezpečujúcom možnosť bezpečného presunu po areáli v noci, pričom treba dodržiavať zásady navrhovania rešpektujúce životné prostredie - vyhýbať sa zbytočnému svetelnému znečisteniu v areáli, vyhnúť sa modrému svetlu (HEV) resp. používať teplejšie farby svetla tak, aby osvetlenie nemalo negatívne vplyvy na správanie zvierat.

#### **5.16. Stavebno-technické riešenie SO 16 - Retenčná nádrž**

Súčasťou areálu bude retenčná nádrž vhodne umiestnená z hľadiska morfológie terénu v mieste terénnej depresie v blízkosti objektu SO 11. Retenčná nádrž bude slúžiť na zadržiavanie zrážkovej vody pre potreby zhromažďovania úžitkovej vody na pozemku. Voda bude ďalej využívaná na polievanie a čistenie areálu. Kapacita nádrže bude naprojektovaná projektantom zdravotníckej v objeme vyhovujúcom funkcii areálu a odtok bude napojený na dažďovú kanalizáciu ak je k dispozícii alebo bude odtok odvedený do vsakovacej nádrže v požadovanej vsakovacej kapacite. Súčasťou objektu SO 16 bude potrebné dopojenie elektroinštalácie pre čerpadlo retenčnej nádrže.

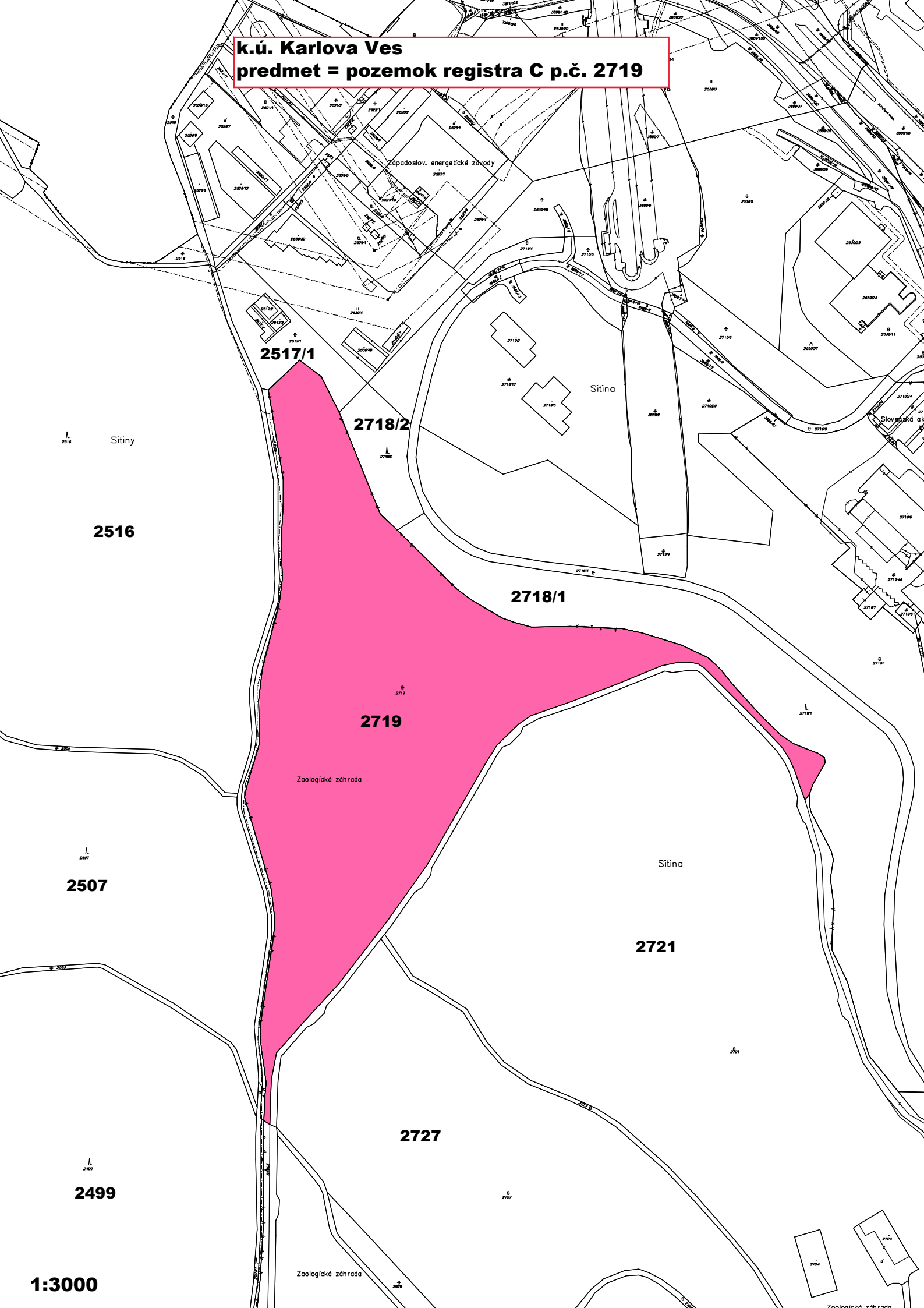
#### **5.17. Stavebno-technické riešenie SO 17 - Oplotenie**

Na pozemku vznikne nové oplotenie chrániace areál stanice. Oplotenie musí spĺňať stavebno-technické požiadavky vyplývajúce z funkcie areálu, na západnej strane pozemku je požiadavka na plné nepriehľadné oplotenie chrániace areál od komunikácie vedúcej pozdĺž pozemku. Oplotenie bude mať minimálnu výšku 1800mm, konštrukčne bude tvorené stĺpikovou konštrukciou so základmi s plošnou nepriehľadnou výplňou (drevené dosky). Na zvyšku pozemku bude vybudované nové oplotenie oddelujúce areál od zvyšku lesa, toto môže byť realizované pletivom na stĺpikovej konštrukcii.

## **6. VECNÉ A ČASOVÉ VÄZBY STAVBY NA OKOLITÚ VÝSTAVBU**

Navrhovaný objekt nezasahuje do žiadneho hygienického pásma a ani svojou funkciou nevyžaduje žiadne takéto pásma vytýčovať. Z hľadiska ochrany prírody realizácia predmetnej stavby neovplyvní nepriaznivo prírodné podmienky.

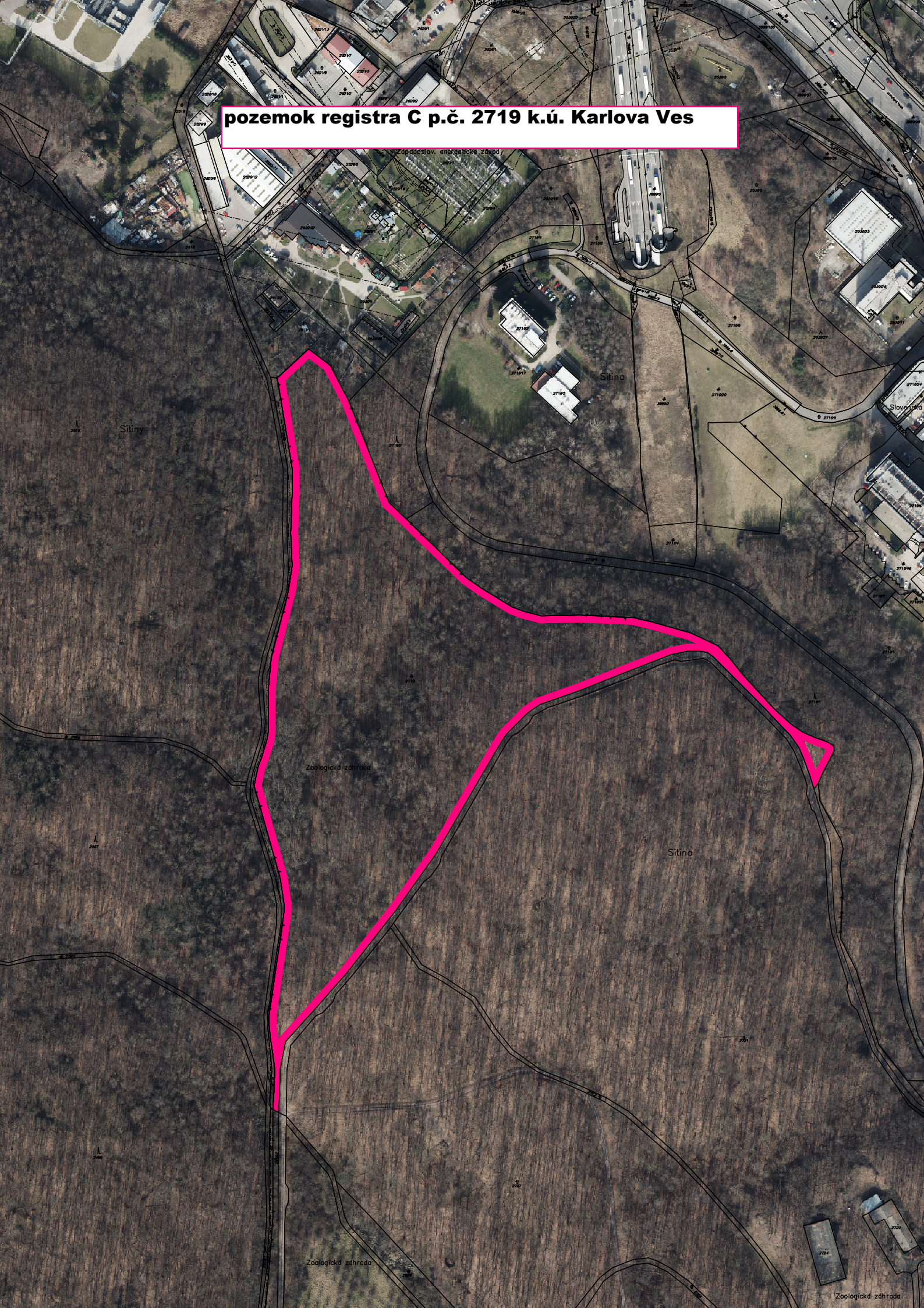
**k.ú. Karlova Ves**  
**predmet = pozemok registra C p.č. 2719**



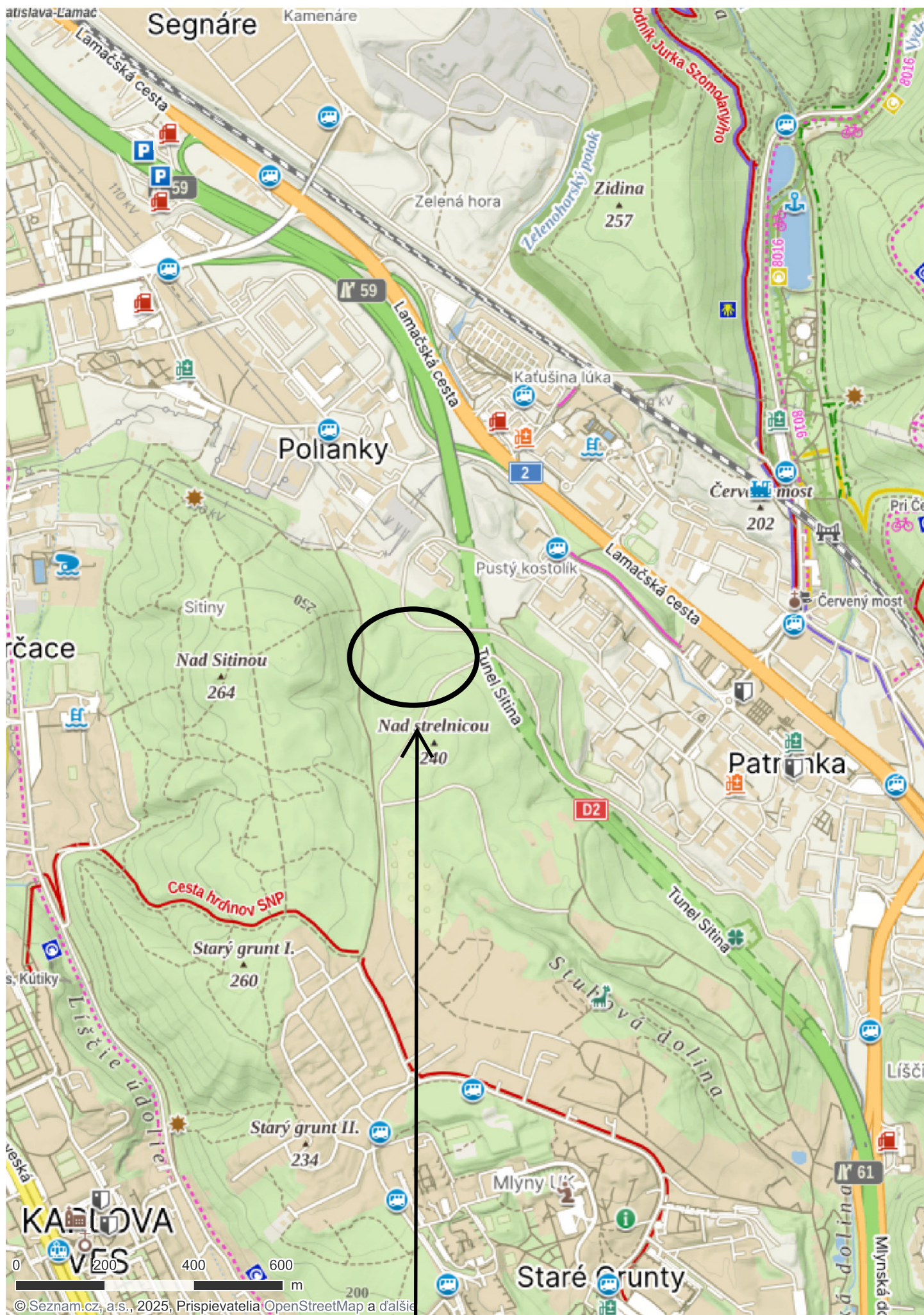
**1:3000**



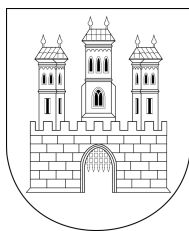
**pozemek registra C p.č. 2719 k.ú. Karlova Ves**







**pozemok reg. C p.č. 2719 k.ú. Karlova Ves**



# UZNESENIE

č. MsR 114/2025

Mestská rada hlavného mesta SR Bratislavy (2022 - 2026)  
zo zasadnutia dňa

13.03.2025

**Návrh na nájom ako prípad hodný osobitného zreteľa týkajúci sa pozemkov v areáli ZOO Bratislava, Mlynská dolina 1A, k. ú. Karlova Ves, pre Štátnu ochranu prírody Slovenskej republiky - MATERIÁL V NÁHRADNOM TERMÍNE**

---

Kód uzn.: 5.3.  
5.3.1.  
5.3.5.

## **Uznesenie MsR 114/2025**

zo dňa 13.03.2025

Mestská rada po prerokovaní materiálu

### **odporúča**

#### Mestskému zastupiteľstvu hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy

schváliť ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa § 9aa ods. 2 písm. e) zákona Slovenskej národnej rady č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov v spojení s § 10 ods. 11 písm. d) a ods. 12 Zásad hospodárenia s majetkom hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, ktoré boli schválené uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 342/2023 zo dňa 26. 10. 2023, nájom časti pozemku registra „C“ KN v k. ú. Karlova Ves, parc. č. 2719 – ostatná plocha vo výmere 13 602 m<sup>2</sup>, zapísaného na LV č. 46, v správe Zoologickej záhrady Bratislava pre Štátnu ochranu prírody Slovenskej republiky, so sídlom Tajovského 28B, Banská Bystrica, IČO 1705520, s cieľom vybudovať a užívať Rehabilitačnú stanicu pre zranené zvieratá, na dobu určitú 40 rokov odo dňa účinnosti nájomnej zmluvy, za



nájomné:

Alternatíva 1

1,00 euro/ročne za celý predmet nájmu,

s podmienkou:

Nájomná zmluva bude nájomcom podpísaná do 120 dní od schválenia uznesenia v Mestskom zastupiteľstve hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy. V prípade, že nájomná zmluva v tejto lehote nebude nájomcom podpísaná, toto uznesenie stratí platnosť.

Nájom pozemkov uvedený v návrhu uznesenia je predložený ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa § 9aa ods. 2 písm. e) zákona Slovenskej národnej rady č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov v spojení s § 10 ods. 11 písm. d) a ods. 12 Zásad hospodárenia s majetkom hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, ktoré boli schválené uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 342/2023 zo dňa 26. 10. 2023 nakoľko iný spôsob prenájmu vzhľadom na špecifikácie, ktoré charakterizujú nájom pozemkov s cieľom vybudovania a užívania Rehabilitačnej stanice pre zranené zvieratá, by nebol účelný.

- - -

Bratislava, dňa