

ZMLUVA O NÁJME POZEMKOV

č. 08 83 0413 26 00

(ďalej ako „Zmluva“)

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

Prenajímateľ:

Názov: **Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava**
Sídlo: Primaciálne námestie č. 1, 814 99 Bratislava
Zastupuje: Mgr. Dávid Masica, vedúci oddelenia nájomov nehnuteľnosti, na základe Podpisového poriadku účinného ku dňu podpisu Zmluvy
IČO: 00 603 481
DIČ: 2020372596
bankové spojenie: Československá obchodná banka, a. s.
BIC (SWIFT): CEKOSKBX
IBAN - nájomné: SK58 7500 0000 0000 2582 8453
IBAN - depozit: SK72 7500 0000 0000 2582 4903
Variabilný symbol: 883041326

(ďalej ako „Prenajímateľ“)

a

Nájomca:

Názov: **ROKO gips, s.r.o.**
Sídlo: G. Švéniho 10A, 971 01 Prievidza
Zapísaný: v Obchodnom registri Okresného súdu Trenčín, odd.: Sro, vl. č.: 10880/R
Zastupuje: Ing. Milan Smaho, konateľ
IČO: 36 302 031
DIČ: 2020076927
Bankové spojenie: VÚB, a.s.
BIC (SWIFT): [REDACTED]
IBAN: [REDACTED]
E-mail: [REDACTED]
Telefonický kontakt: [REDACTED]

(ďalej ako „Nájomca“)

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

PREAMBULA

Prenajímateľ je výlučným vlastníkom Predmetu nájmu špecifikovaného v tejto zmluve.

Nájomca má záujem na Predmete nájmu realizovať výstavbu bytového domu vrátane súvisiacej technickej a dopravnej infraštruktúry (ďalej len „Bytový dom“), a to na vlastné náklady a zodpovednosť.

Nájomca sa zároveň zaväzuje po riadnom dokončení Bytového domu a splnení podmienok dohodnutých medzi zmluvnými stranami previesť vlastnícke právo k zhotovenému bytovému domu a súvisiacim stavbám na Prenajímateľa, a za týmto účelom uzatvorili Zmluvné strany Zmluvu o budúcej kúpnej zmluvy č. MAGZBR2600099 zo dňa 25.05.2026 (ďalej len „**ZoBKZ**“)

Prenajímateľ za týmto účelom prenecháva Nájomcovi Predmet nájmu do dočasného odplatného užívania za podmienok dohodnutých v tejto zmluve.

Zmluvné strany majú záujem upraviť svoje práva a povinnosti súvisiace s užívaním Predmetu nájmu, realizáciou Bytového domu a následným prevodom vlastníckeho práva k výsledku výstavby.

PRETO Zmluvné strany uzatvárajú túto Zmluvu podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka a v súlade s právnym poriadkom Slovenskej republiky.

Slová s veľkým začiatočným písmenom majú význam uvedený v tejto Zmluve alebo v Osobitných podmienkach.

Článok I

Predmet Zmluvy a účel nájmu

1.1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nasledovných nehnuteľností nachádzajúcich sa v okrese Bratislava II, obec Bratislava-Ružinov, k.ú. Trnávka:

- Pozemok parcely registra „C“ s parc. č. 17007/47, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, vo výmere 2 965 m², zapísaný na liste vlastníctva č. 1010;
- Pozemok parcely registra „C“ s parc. č. 17007/46, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, vo výmere 2 400 m², zapísaný na liste vlastníctva č. 1010;
- Pozemok parcely registra „C“ s parc. č. 17007/1, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, vo výmere 4 796 m², zapísaný na liste vlastníctva č. 1010;
- Pozemok parcely registra „C“ s parc. č. 14472/1, druh pozemku: Ostatná plocha, vo výmere 14 405 m², zapísaný na liste vlastníctva č. 1;
- Pozemok parcely registra „C“ s parc. č. 14472/53, druh pozemku: Ostatná plocha, vo výmere 1 995 m², zapísaný na liste vlastníctva č. 1;
- Pozemok parcely registra „C“ s parc. č. 14472/11, druh pozemku: Ostatná plocha, vo výmere 2 503 m², zapísaný na liste vlastníctva č. 1;
- Pozemok parcely registra „C“ s parc. č. 14472/43, druh pozemku: Ostatná plocha, vo výmere 1 792 m², zapísaný na liste vlastníctva č. 1;
- Pozemok parcely registra „C“ s parc. č. 22247/9, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, vo výmere 33 584 m², zapísaný na liste vlastníctva č. 1;
- Pozemok parcely registra „C“ s parc. č. 17015/81, druh pozemku: Záhrada, vo výmere 277 m², zapísaný na liste vlastníctva č. 1040;
- Pozemok parcely registra „E“ s parc. č. 17014/100, druh pozemku: Orná pôda, vo výmere 1 558 m², zapísaný na liste vlastníctva č. 5546;
- Pozemok parcely registra „E“ s parc. č. 17011, druh pozemku: Orná pôda, vo výmere 369 m², zapísaný na liste vlastníctva č. 5109;
- Pozemok parcely registra „E“ s parc. č. 17010, druh pozemku: Orná pôda, vo výmere 109 m², zapísaný na liste vlastníctva č. 5109;
- Pozemok parcely registra „E“ s parc. č. 22087/200, druh pozemku: Ostatná plocha, vo výmere 137 m², zapísaný na liste vlastníctva č. 5109;
- Pozemok parcely registra „E“ s parc. č. 14474, druh pozemku: Orná pôda, vo výmere 56 m², zapísaný na liste vlastníctva č. 5109;

1.2. Prenajímateľ touto Zmluvou prenecháva Nájomcovi do dočasného odplatného užívania (nájomu) nasledovné časti pozemkov uvedených v bode 1.1 tejto Zmluvy:

- Pozemok parcely registra „C“ s parc. č. 17007/47, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, vo výmere 2 965 m², zapísaný na liste vlastníctva č. 1010;
- Pozemok parcely registra „C“ s parc. č. 17007/46, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, vo výmere 2 400 m², zapísaný na liste vlastníctva č. 1010;
- Časť pozemku parcely registra „C“ s parc. č. 17007/1, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, vo výmere 32 m², zapísaný na liste vlastníctva č. 1010;
- Časť pozemku parcely registra „C“ s parc. č. 14472/1, druh pozemku: Ostatná plocha, vo výmere 957 m², zapísaný na liste vlastníctva č. 1;
- Časť pozemku parcely registra „C“ s parc. č. 14472/53, druh pozemku: Ostatná plocha, vo výmere 421 m², zapísaný na liste vlastníctva č. 1;
- Časť pozemku parcely registra „C“ s parc. č. 14472/11, druh pozemku: Ostatná plocha, vo výmere 34 m², zapísaný na liste vlastníctva č. 1;
- Časť pozemku parcely registra „C“ s parc. č. 14472/43, druh pozemku: Ostatná plocha, vo výmere 184 m², zapísaný na liste vlastníctva č. 1;
- Časť pozemku parcely registra „C“ s parc. č. 22247/9, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, vo výmere 1 854 m², zapísaný na liste vlastníctva č. 1;
- Časť pozemku parcely registra „C“ s parc. č. 17015/81, druh pozemku: Záhrada, vo výmere 234 m², zapísaný na liste vlastníctva č. 1040;
- Pozemok parcely registra „E“ s parc. č. 17014/100, druh pozemku: Orná pôda, vo výmere 1 558 m², zapísaný na liste vlastníctva č. 5546;
- Pozemok parcely registra „E“ s parc. č. 17011, druh pozemku: Orná pôda, vo výmere 369 m², zapísaný na liste vlastníctva č. 5109;
- Pozemok parcely registra „E“ s parc. č. 17010, druh pozemku: Orná pôda, vo výmere 109 m², zapísaný na liste vlastníctva č. 5109;
- Pozemok parcely registra „E“ s parc. č. 22087/200, druh pozemku: Ostatná plocha, vo výmere 137 m², zapísaný na liste vlastníctva č. 5109;
- Pozemok parcely registra „E“ s parc. č. 14474, druh pozemku: Orná pôda, vo výmere 56 m², zapísaný na liste vlastníctva č. 5109;

Spolu vo výmere 11 310 m² (ďalej spolu ako „**Predmet nájmu**“).

Kópia z katastrálnej mapy s vyznačeným Predmetom nájmu a príslušný list vlastníctva tvorí prílohu č. 1 k tejto Zmluve.

- 1.3. Predmetom tejto Zmluvy je úprava vzájomných práv a povinností Zmluvných strán v súvislosti s nájmom Predmetom nájmu a to za podmienok uvedených v tejto Zmluve.
- 1.4. Prenajímateľ touto Zmluvou prenecháva Nájomcovi do užívania Predmet nájmu a Nájomca ho preberá do nájmu za podmienok uvedených v tejto Zmluve.
- 1.5. Účelom nájmu podľa tejto Zmluvy je dočasné užívanie Predmetu nájmu výlučne na účely výstavby bytového domu v rámci projektu nájomného bývania Terchovská ul. (ďalej aj ako „**Účel nájmu**“).
- 1.6. Nájomca je povinný užívať Predmet nájmu v súlade s účelom nájmu a spôsobom primeraným povahe a určeniu Predmetu nájmu, ak Osobitné podmienky neurčujú inak, a v súlade s právnymi predpismi, ktoré sa vzťahujú na Predmet nájmu. V prípade, ak Nájomca poruší túto povinnosť, je povinný zaplatiť Prenajímateľovi **zmluvnú pokutu vo výške 5.000,- EUR** za každý, aj začatý deň, počas trvania porušenia tejto povinnosti.
- 1.7. 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. Nájomca ďalej vyhlasuje, že ku dňu podpisu Zmluvy je Predmet nájmu spôsobilý na užívanie

podľa podmienok tejto Zmluvy a nemá žiadne vady, ktoré by bránili jeho užívaniu spôsobom určeným Zmluvou.

3.5

- 1.8. Prenajímateľ vyhlasuje, že sa k Predmetu nájmu neviažu žiadne užívacie práva tretích osôb, okrem tých, ktoré sú vo vzťahu k Predmetu nájmu zapísané na listoch vlastníctva uvedených v bode 1.1 tejto Zmluvy.

3.6

Článok II

Doba nájmu a odovzdanie Predmetu nájmu

- 2.1 Nájom sa dojednáva na dobu **určitú**, ktorá začne plynúť dňom účinnosti tejto Zmluvy v zmysle bodu 15.2 tejto Zmluvy až do dňa prevodu vlastníckeho práva k stavbe Bytový dom Terchovská a s ním súvisiacim stavbám na Prenajímateľa, najdlhšie však na 30 (tridsať) rokov odo dňa účinnosti tejto Zmluvy (ďalej ako „**Doba nájmu**“).
- 2.2 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.]
- 2.3 Predmet nájmu sa považuje za fyzicky odovzdaný Nájomcovi a zverený Nájomcovi do užívania dňom nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy, t.j. právo Nájomcu užívať Predmet nájmu vzniká dňom nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy.

3.

Článok III

Nájomné

- 3.1 Nájomné za Predmet nájmu je stanovené uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislava č. 1228/2026 zo dňa 28.05.2026 vo výške 1,20 EUR/kalendárny rok (slovom jedno euro a dvadsať centov) (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.
- 3.3 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.
- 3.4 Nájomné a akékoľvek finančné plnenia Nájomcu sa považujú za uhradené dňom ich pripísania na účet Prenajímateľa.

3.5 Nájomca nemá právo zadržiavať a neplatiť Nájomné a ani iné platby podľa tejto Zmluvy z dôvodu akýchkoľvek nárokov alebo pohľadávok Nájomcu voči Prenajímateľovi.

3.6 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. Zároveň týmto nie je dotknuté právo Prenajímateľa vypovedať túto Zmluvu alebo od nej odstúpiť.

3.7 V prípade, ak dôjde k skončeniu tejto Zmluvy z akéhokoľvek dôvodu a Nájomca napriek tomu riadne a včas neodovzdá Predmet nájmu Prenajímateľovi a nevyprace ho v súlade s touto Zmluvou, je Nájomca povinný uhrádzať Prenajímateľovi odplatu za užívanie Predmetu nájmu bez právneho titulu vo výške 1.185,23 EUR za každý aj začatý deň takéhoto užívania, a to odo dňa nasledujúceho po dni skončenia nájmu až do riadneho odovzdania Predmetu nájmu Prenajímateľovi.

Zaplatením odplaty podľa predchádzajúcej vety nie je dotknutý nárok Prenajímateľa na:

- a) zmluvné pokuty podľa tejto Zmluvy alebo ZoBKZ,
- b) náhradu škody v plnom rozsahu,
- c) vydanie bezdôvodného obohatenia presahujúceho túto odplatu,
- d) ani právo domáhať sa vypratania Predmetu nájmu súdnou cestou.

Zmluvné strany výslovne vyhlasujú, že výška odplaty podľa tohto ustanovenia je primeraná povahe a významu Predmetu nájmu a neznižuje ani nevylučuje iné nároky Prenajímateľa vyplývajúce zo Zmluvy alebo právnych predpisov.

Článok IV Zabezpečovacie opatrenia

4.1 Nájomca je do 15 kalendárnych dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy povinný zložiť na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy zábezpeku vo výške 500,- EUR („**Depozit**“).

4.2 Prenajímateľ je oprávnený uspokojiť z Depozitu akékoľvek svoje splatné pohľadávky voči Nájomcovi v prípade, že Nájomca neuhradí v termíne splatnosti akékoľvek svoje splatné záväzky podľa tejto Zmluvy alebo súvisiace s touto Zmluvou, najmä nie však výlučne Nájomné, úroky z omeškania, zmluvné pokuty a nároky Prenajímateľa na náhradu škody, vrátane sporných pohľadávok.

4.3 V prípade, že Prenajímateľ uspokojí svoju pohľadávku z Depozitu, je Nájomca povinný doplniť Depozit do výšky podľa bodu 4.1 Zmluvy a to najneskôr do 10 dní odo dňa doručenia oznámenia Prenajímateľa o čerpaní Depozitu Nájomcovi. V prípade, že Nájomca nedoplní Depozit ani v dodatočnej lehote 7 dní od doručenia výzvy Prenajímateľa na nápravu, Nájomca je povinný zaplatiť Prenajímateľovi **zmluvnú pokutu vo výške 0,02 % z rozdielu** medzi aktuálnou sumou **Depozitu** a sumou uvedenou v bode 4.1 Zmluvy za každý, aj začatý deň omeškania Nájomcu s doplnením Depozitu.

4.4 V prípade uplynutia Doby nájmu alebo skončenia Zmluvy, a za predpokladu, že Nájomca riadne splní všetky svoje povinnosti podľa tejto Zmluvy alebo súvisiace s touto Zmluvou, Prenajímateľ je povinný vrátiť Depozit Nájomcovi najneskôr do 90 dní po uplynutí Doby nájmu alebo skončení Zmluvy, nie však skôr ako 15. deň po úplnom splnení všetkých záväzkov Nájomcu z tejto Zmluvy alebo súvisiacich s touto Zmluvou. Ak Nájomca nesplní riadne všetky svoje záväzky z tejto Zmluvy, suma vráteného Depozitu sa zníži o hodnotu nesplnených záväzkov Nájomcu. Nájomca

nie je oprávnený uplatňovať si voči Prenajímateľovi nárok na zaplatenie úrokov z omeškania zo sumy Depozitu, nevráteného Prenajímateľom v lehote podľa tohto bodu Zmluvy.

- 4.5 Osobitné podmienky môžu stanoviť aj ďalšie zabezpečovacie opatrenia.

Článok V **Spoločné dojednania k zmluvným pokutám**

- 5.1 Ustanovenia tejto Zmluvy a prípadne aj Osobitných podmienok určujú konkrétne výšky zmluvných pokút, ktoré je Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi za porušenie jednotlivých povinností.
- 5.2 Zmluvné strany sa dohodli, že ak za porušenie povinností uvedených v Osobitných podmienkach nie je stanovená zmluvná pokuta v inej výške, je Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 500 EUR a to za každé jedno porušenie.
- 5.3 Nájomca sa zaväzuje zaplatiť zmluvnú pokutu podľa tejto Zmluvy aj v prípade, ak porušenie zmluvnej povinnosti, pre ktoré je zmluvná pokuta dojednaná, nezavinil.
- 5.4 Nájomca sa zaväzuje zaplatiť zmluvnú pokutu na základe písomnej výzvy Prenajímateľa do 30 dní odo dňa doručenia písomnej výzvy Nájomcovi. Výzva na zaplatenie zmluvnej pokuty alebo jej samotné zaplatenie Nájomcom nezbavuje Nájomcu povinnosti splniť záväzok, ktorého porušenie je zabezpečené zmluvnou pokutou, s výnimkou prípadu, ak Prenajímateľ z dôvodu tohto porušenia od Zmluvy odstúpil.
- 5.5 Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ má právo požadovať náhradu škody, ktorá vznikla porušením povinnosti, na ktorú sa vzťahuje zmluvná pokuta podľa tejto Zmluvy a to vo výške presahujúcej výšku dohodnutej zmluvnej pokuty.

Článok VI **Údržba Predmetu nájmu**

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

Článok VII **Poškodenie Predmetu nájmu**

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

Článok VIII Zmeny Predmetu nájmu

- 8.1 Nájomca môže vykonávať zmeny na Predmete nájmu, ktoré sú nevyhnutné výlučne za účelom užívania Predmetu nájmu v súlade s dohodnutým účelom nájmu podľa tejto Zmluvy. Každú takúto zmenu je Nájomca povinný bezodkladne oznámiť Prenajímateľovi po jej vykonaní. Akékoľvek iné zmeny na Predmete nájmu, ktoré nie sú v súlade s účelom nájmu (ďalej ako „Iné zmeny“) je Nájomca oprávnený vykonávať len s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa.
- 8.2 Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak Nájomca vykoná akékoľvek Iné zmeny bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa, je:
- a) povinný bezodkladne na vlastné náklady vrátiť Predmet nájmu do pôvodného stavu; a zároveň
 - b) ak Predmet nájmu neuvedie do stavu podľa písm. a) ani v dodatočnej lehote 10 dní odo dňa doručenia výzvy Prenajímateľa, Prenajímateľ je oprávnený Predmet nájmu uviesť do stavu podľa písm. a) na náklady Nájomcu. Nájomca je povinný uhradiť všetky náklady vynaložené Prenajímateľom na uvedenie Predmetu nájmu do pôvodného požadovaného stavu, vrátane interných nákladov Prenajímateľa a nákladov spojených so službami tretích osôb.
- 8.3 Zmluvné strany sa dohodli, že ak Nájomca vykoná Iné zmeny bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa, je povinný Prenajímateľovi zaplatiť nasledujúce zmluvné pokuty:
- a) za porušenie povinnosti vykonávať Iné zmeny výlučne s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa, Nájomca zaplatí **zmluvnú pokutu vo výške 10.000,- EUR** a zároveň
 - b) za porušenie povinnosti bezodkladne na vlastné náklady vrátiť Predmet nájmu do stavu ku dňu podpisu Preberacieho protokolu podľa bodu 8.2 písm. a) tejto Zmluvy, Nájomca zaplatí ďalšiu **zmluvnú pokutu vo výške 10.000,- EUR**.
- 8.4 Prenajímateľ je oprávnený vykonávať nevyhnutné alebo potrebné zmeny Predmetu nájmu v súlade s platnými právnymi predpismi alebo nariadeniami alebo akýmkoľvek súdnym príkazom.
- 8.5 Prenajímateľ je oprávnený na vlastné náklady a bez súhlasu Nájomcu vykonávať sanačné práce alebo stavebné úpravy Predmetu nájmu (ďalej ako „Núdzové práce“) potrebné na zabránenie hroziaceho nebezpečenstva vzniku škody. Núdzové práce budú uskutočnené v lehotách primeraných ich povahe. Nájomca je povinný umožniť prístup na Predmet nájmu a nesmie brániť vykonávaniu Núdzových prác alebo spôsobovať 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 IX Ďalšie práva a povinnosti Zmluvných strán

- 9.1 Nájomca je povinný dodržiavať všetky všeobecne záväzné právne predpisy, predpisy orgánov územnej samosprávy ako aj záväzné rozhodnutia a iné správne akty vydané orgánmi verejnej moci, vzťahujúce sa k Predmetu nájmu a jeho užívaniu. Nájomca sa zaväzuje udržiavať Predmet nájmu v stave, ktorý je v súlade s týmito predpismi tak, aby nevznikla škoda na majetku alebo zdraví osôb a nesmie používať látky, postupy a zariadenia rušiacie tretie osoby a poškodzujúce životné prostredie, a to výparmi, hlukom, vibráciami alebo inak, nad hranicu prípustnú podľa príslušných právnych noriem platných na území Slovenskej republiky.
- 9.2 Zmluvné strany sa ďalej dohodli, že Nájomca na seba preberá nasledujúce povinnosti, za ktoré bude v celom rozsahu vo vzťahu k Predmetu nájmu zodpovedný:
- a) všetky povinnosti v oblasti ochrany pred požiarmi, ktoré Prenajímateľovi ako vlastníkovi Predmetu nájmu vyplývajú zo všeobecne záväzných právnych predpisov 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. 18/2023 o nakladaní s komunálnymi odpadmi a drobnými stavebnými odpadmi na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy v platnom znení.
- 9.3 Nájomca ďalej zodpovedá za vykonanie a za dodržiavanie všetkých primeraných a potrebných opatrení na zachovanie bezpečnosti a ochrany zdravia osôb, ktoré sa nachádzajú na Predmete nájmu počas Doby nájmu, ako aj opatrení na ochranu majetku nachádzajúceho sa na Predmete nájmu.
- 9.4 Nájomca nesmie na Predmet nájmu vnášať a ani umožniť vnášať tretím osobám akékoľvek nebezpečné materiály, ktorým sú akékoľvek prírodné alebo umelé látky (vo forme pevnej, kvapalnej alebo plynnej alebo rádioaktívnej, samotné alebo v kombinácii s akoukoľvek inou látkou), ktoré môžu spôsobiť škodu človeku alebo akémukoľvek inému živému organizmu alebo ktoré môžu poškodzovať životné prostredie alebo verejné zdravie alebo priaznivé životné podmienky). Nájomca nahradí Prenajímateľovi všetky priame a nepriame právne a finančné škody vzniknuté v dôsledku akéhokoľvek porušenia tejto povinnosti.
- 9.5 Nájomca sa zaväzuje neobmedzovať výkon práv tretích osôb, najmä, nie však výlučne práv z vecných bremien, ktoré sú vo vzťahu k Predmetu nájmu zapísané na liste vlastníctva uvedenom v prílohe č. 1.1 k Zmluve.
- 9.6 Prenajímateľ je povinný zabezpečiť Nájomcovi nerušený výkon práv vyplývajúcich z tejto Zmluvy a spojených s užívaním Predmetu nájmu.
- 9.7 Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade ak je Predmet nájmu verejne prístupný, Prenajímateľ je oprávnený kedykoľvek aj bez predchádzajúceho oznámenia Nájomcovi vstúpiť na Predmet nájmu a vyhotovovať fotodokumentáciu Predmetu nájmu:
- a) za účelom kontroly stavu Predmetu nájmu a dodržiavania účelu nájmu a povinností Nájomcu podľa tejto Zmluvy;
- b) za účelom ohliadky Predmetu nájmu tretími osobami, najmä potenciálnymi nájomcami alebo kupujúcimi, a to aj s tretími osobami.
- 9.8 Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade ak Predmet nájmu nie je verejne prístupný, Prenajímateľ je oprávnený vstúpiť na Predmet nájmu a vyhotovovať fotodokumentáciu Predmetu nájmu za účelom podľa bodu 9.7 písm. a) a písm. b) tejto Zmluvy na základe predchádzajúceho oznámenia Nájomcovi deň vopred, pričom oznámenie je Prenajímateľ oprávnený urobiť prostredníctvom elektronickej pošty na e-mailovú adresu Nájomcu uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy.

9.9 Nájomca je povinný umožniť Prenajímateľovi vstup na Predmet nájmu podľa bodu 9.8 tejto Zmluvy. V prípade, ak Nájomca poruší túto svoju povinnosť, je Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi **zmluvnú pokutu vo výške 1.000,- EUR**.

9.10 Nájomca je povinný bezodkladne písomne informovať Prenajímateľa o akýchkoľvek skutočnostiach, ktoré majú alebo by mohli mať vplyv na plnenie a trvanie tejto Zmluvy, najmä o:

- a) zmene právnej formy, obchodného mena, štatutárneho zástupcu alebo spoločníka Nájomcu;
- b) zmene akýchkoľvek iných údajov o Nájomcovi uvedených v záhlaví tejto Zmluvy;
- c) skutočnostiach týkajúcich sa vstupu Nájomcu do likvidácie, podania návrhu na vyhlásenie konkurzu alebo na povolenie reštrukturalizácie;
- d) skutočnostiach, 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 povinnosti podľa tohto bodu 9.10 Zmluvy povinný zaplatiť Prenajímateľovi **zmluvnú pokutu vo výške 500,- EUR** za každé jednotlivé porušenie.

9.11 Nájomca sa zaväzuje zhotoviť Bytový dom a previesť vlastnícke práva k Bytovému domu a súvisiacim stavbám na Prenajímateľa do 3 (troch) mesiacov od nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia k Bytovému domu a súvisiacim stavbám, najneskôr však do 5 (piatich) rokov od účinnosti tejto Zmluvy. V prípade, ak Nájomca neprevedie vlastníctvo k Bytovému domu a súvisiacim stavbám v lehotách uvedených v predchádzajúcej vete tohto bodu, má Prenajímateľ právo na odstúpenie od tejto Zmluvy a uplatniť si odplatu za užívanie Predmetu nájmu bez právneho titulu od Nájomcu v zmysle bodu 3.7 tejto Zmluvy, a to až do prevodu vlastníckych práv k Bytovému domu a súvisiacim stavbám na Prenajímateľa v zmysle ZoBKZ.

9.12 Ďalšie práva a povinnosti Zmluvných strán sú uvedené v Osobitných podmienkach.

Článok X

Podnájom a postúpenie

10.1 Nájomca nie je oprávnený postúpiť Zmluvu alebo akékoľvek svoje práva zo Zmluvy alebo umožniť akékoľvek užívanie Predmetu nájmu alebo jeho časti akejkoľvek tretej osobe na akýkoľvek účel, bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.

10.2 Nájomca nie je oprávnený prenechať Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa, udeleného pred uzatvorením zmluvy o podnájme. V prípade porušenia tejto povinnosti Nájomcu je: (i) Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi **zmluvnú pokutu vo výške 5.000,- EUR** a (ii) Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto Zmluvy.

10.3 V žiadosti o predchádzajúci súhlas Prenajímateľa s podnájomom je Nájomca povinný uviesť nasledovné údaje:

- a) identifikáciu podnájomcu v rozsahu obchodné meno / meno priezvisko, adresa sídla / miesta podnikania, IČO / dátum narodenia;
- b) účel podnájmu;
- c) dobu podnájmu;
- d) výšku podnájomného alebo odmeny za podnájom.

Článok XI Vrátenie Predmetu nájmu

- 11.1 Ak Osobitné podmienky neurčujú inak a ak sa Zmluvné strany nedohodnú inak, Nájomca je ku dňu skončenia nájmu povinný vrátiť Predmet nájmu Prenajímateľovi a vypratať z Predmetu nájmu všetky ním vnesené veci, ako aj veci vnesené tretími osobami, ktorým umožnil vstup na Predmet nájmu, ak nedôjde k riadnemu a včasnému splneniu ZoBKZ, najmä ak nedôjde k uzavretiu realizačnej kúpnej zmluvy alebo prevodu vlastníckeho práva k Bytovému domu a súvisiacim stavbám na Prenajímateľa.

Povinnosť podľa predchádzajúcej vety sa uplatní bez ohľadu na dôvod nesplnenia ZoBKZ, vrátane prípadov, keď k nesplneniu dôjde z dôvodov na strane Nájomcu, tretích osôb alebo z dôvodov vyššej moci, ak sa Zmluvné strany výslovne nedohodnú inak.

Nájomca nemá v takom prípade právo na akúkoľvek náhradu nákladov, investícií alebo zhodnotenia Predmetu nájmu, ak táto Zmluva alebo osobitná dohoda Zmluvných strán výslovne neustanovuje inak.

- 11.2 V prípade, že Nájomca nevráti Prenajímateľovi Predmet nájmu riadne a včas, je povinný zaplatiť Prenajímateľovi ako kompenzáciu výpadku príjmov sumu vo výške zodpovedajúcej Nájomnému, ktoré pripadá na počet dní odo dňa skončenia Nájmu do dňa riadneho vrátenia Predmetu nájmu Prenajímateľovi, pričom sa denná čiastka určí spôsobom uvedeným v bode 3.8 tejto Zmluvy. Pre vylúčenie pochybností platí, že kompenzácia podľa tohto bodu nevylučuje právo Prenajímateľa na náhradu škody presahujúcej výšku kompenzácie a to v prípade, že Nájomca nevráti Predmet nájmu Prenajímateľovi v dohodnutej lehote, ako ani právo Prenajímateľa na zmluvnú pokutu podľa bodu 11.3 tejto Zmluvy.

- 11.3 V prípade, ak Nájomca nevypracuje Predmet nájmu alebo nevráti Predmet nájmu Prenajímateľovi v súlade s týmto článkom Zmluvy, je Prenajímateľ:

- oprávnený požadovať od Nájomcu a Nájomca je povinný zaplatiť Prenajímateľovi **zmluvnú pokutu vo výške 10.000,- EUR**;
- 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 neznamena 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.

Článok XII Doručovanie

- 12.1 Zmluvné strany sa dohodli, že písomnosti sa doručujú osobne, poštou, elektronickou poštou.
- 12.2 Zmluvné strany sa ďalej dohodli, že pre potreby doručovania akýchkoľvek písomností bude miestom doručenia Nájomcu:
- adresa uvedená v záhlaví tejto Zmluvy, alebo
 - adresa podľa aktuálneho výpisu z obchodného registra alebo iného registra, v ktorom je Nájomca zapísaný, alebo
 - adresa štatutárneho zástupcu Nájomcu podľa aktuálneho výpisu z obchodného registra alebo iného registra, v ktorom je Nájomca zapísaný, alebo
 - miesto, kde bude osoba oprávnená konať v mene Nájomcu, zastihnutá.
- 12.3 Zmluvné strany berú na vedomie a súhlasia s tým, že písomnosť sa považuje za doručení priamo do vlastných rúk aj v prípade, ak táto písomnosť bude vrátená poštou Zmluvnej strane, ktorá je

odosielateľom, ako písomnosť neprevzatá adresátom vrátane vrátenia s poznámkou „adresát neznámy“ alebo „adresát nezastihnutý“ alebo s obdobnou poznámkou; v takomto prípade sa za deň doručenia považuje deň vrátenia zásielky odosielateľovi. Uvedené platí aj v tom prípade, ak sa Zmluvná strana, ktorá je adresátom, o tejto skutočnosti nedozvie.

- 12.4 V prípade, že Zmluvná strana, ktorá je adresátom, odoprie písomnosť prijať, je písomnosť doručená dňom, kedy bolo jej prijatie odopreté.

Článok XIII

Vyhlásenia a záruky

- 13.1 Nájomca podpísaním tejto Zmluvy vyhlasuje a zaručuje sa Prenajímateľovi, ktorý uzatvára túto Zmluvu spoliehajúc sa na tieto vyhlásenia a záruky, že ku dňu podpisu tejto Zmluvy:
- a) Nájomca nemá žiadne splatné nedoplatky voči hlavnému mestu Slovenskej republiky Bratislava, príslušnému daňovému úradu, Sociálnej poisťovni, ktorejkoľvek zo zdravotných poisťovní,
 - b) proti Nájomcovi nie je vedené žiadne exekučné a ani iné konanie o výkon rozhodnutia alebo iné obdobné konanie, ktorého výsledkom by mohlo byť akékoľvek peňažné alebo nepeňažné plnenie, alebo iný právny záväzok na ťarchu Nájomcu, ktorý by mohol zmariť alebo sťažiť plnenie záväzkov Nájomcu voči Prenajímateľovi vyplývajúcich z tejto Zmluvy,
 - c) Nájomca je právnym subjektom platne existujúcim podľa zákonov Slovenskej republiky a podpisujúci je osoba oprávnená konať v mene Nájomcu;
 - d) Nájomca nie je v úpadku, nebol ním alebo jeho štatutárnym orgánom alebo treťou osobou podaný návrh na vyhlásenie konkurzu na majetok Nájomcu a ani mu úpadok nehrozí,
 - e) Nájomca nebol ako právnická osoba zrušený, či už likvidáciou alebo bez likvidácie a ani neprijal žiadne rozhodnutie za týmto účelom.
- 13.2 V prípade, ak sa akékoľvek vyhlásenie alebo záruka podľa bodu 13.1 Zmluvy ukáže ako nepravdivé, neúplné alebo zavádzajúce, predstavuje závažné porušenie tejto Zmluvy, ktoré zakladá právo Prenajímateľa od Zmluvy odstúpiť a požadovať od Nájomcu náhradu škody, ktorá mu nepravdivým, neúplným alebo zavádzajúcim vyhlásením alebo zárukou vznikla.

Článok XIV

Zánik Zmluvy

- 14.1 Táto Zmluva sa končí uplynutím dojednanej doby nájmu alebo nadobudnutím vlastníckeho práva Prenajímateľa k Bytovému domu. Nájom podľa tejto Zmluvy je možné predčasne ukončiť písomnou dohodou Zmluvných strán, výpoveďou alebo odstúpením od tejto Zmluvy.
- 14.2 Okrem uplatnenia nárokov vyplývajúcich zo všeobecne záväzných právnych predpisov je Prenajímateľ oprávnený odstúpiť od tejto Zmluvy aj:
- a) v prípade, že Nájomné alebo akákoľvek iná platba Nájomcu vyplývajúca zo Zmluvy, neuvedená v písmenách nižšie, nie je uhradená v deň splatnosti a ani v dodatočnej lehote 30 dní po dátume splatnosti;
 - b) v prípade, že Nájomca poruší svoje povinnosti vyplývajúce zo ZoBKZ, a takéto porušenie má alebo môže mať za následok nenaplnenie účelu ZoBKZ
 - c) v prípade, že Nájomca nezloží Depozit v lehote podľa bodu 4.1 tejto Zmluvy;
 - d) v prípade, že Nájomca nedoplní Depozit v lehote podľa bodu 4.3 tejto Zmluvy a ani v dodatočnej lehote 7 dní od doručenia výzvy Prenajímateľa na nápravu;
 - e) v prípade, že Predmet nájmu je Nájomcom využívaný v rozpore s účelom uvedeným v bode 1.5 tejto Zmluvy alebo v Osobitných podmienkach;
 - f) v prípade, že Nájomca vykoná akékoľvek Iné zmeny Predmetu nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa;
 - g) v prípade, že Nájomca nesplní svoju povinnosť podľa bodu 8.2 písm. a) tejto Zmluvy;

- h) v prípade, že sa ktorékoľvek z vyhlásení a záruk Nájomcu podľa bodu 13.1 tejto Zmluvy ukáže ako nepravdivé, neúplné alebo zavádzajúce;
 - i) 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;
 - j) Nájomca dá v rozpore s touto Zmluvou Predmet nájmu do podnájmu alebo inej dispozície tretej osoby;
 - k) v prípade iného závažného porušenia Zmluvy Nájomcom. Závažným 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;
 - l) v prípade porušenia podmienok uvedených v bode 9.11 Zmluvy;
 - m) v prípadoch uvedených v Osobitných podmienkach.
- 14.3 Účinky odstúpenia od Zmluvy nastávajú dňom doručenia odstúpenia druhej Zmluvnej strane. K tomuto dňu sa skončí nájom a Zmluva zaniká. Odstúpením od Zmluvy nie je dotknuté právo Zmluvných strán na úhradu zmluvne dohodnutých sankcií a na náhradu škody.
- 14.4 Ak nie je v tejto Zmluve alebo Osobitných podmienkach dohodnuté inak, Zmluvné strany si nebudú vracat' plnenia, ktoré si navzájom poskytli na základe tejto Zmluvy do dňa skončenia tejto Zmluvy odstúpením jednej zo Zmluvných strán.

Článok XV Záverečné ustanovenia

- 15.1 V súlade s ustanovením § 9aa ods. 2 písm. e) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov v spojení s § 10 ods. 11 písm. g) Zásad hospodárenia s majetkom hlavného mesta SR Bratislavy, ktoré boli schválené uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č. 342/2023 zo dňa 26.10.2023, tento nájom schválilo Mestské zastupiteľstvo hlavného mesta SR Bratislava uznesením č. [•] zo dňa [•], ktorého opis tvorí prílohu č. 2 tejto Zmluvy.
- 15.2 Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu obidvoma Zmluvnými stranami a účinnosť nadobúda nasledujúci deň po dni jej zverejnenia v centrálnom registri zmlúv, a to v súlade s ustanovením § 47a Občianskeho zákonníka a § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov.
- 15.3 Zmluvu je možné meniť a dopĺňať po dohode Zmluvných strán, a to len vo forme písomných a riadne očíslovaných dodatkov.
- 15.4 Neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy sú:
- Príloha B: Osobitné podmienky
 - Príloha 1: Kópia z katastrálnej mapy s vyznačeným Predmetom nájmu
 - Príloha 2: Uznesenie Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislava č. 1228/2026 zo dňa 28.05.2026
- 15.5 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 Občianskym zákonníkom 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.

- 15.6 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.
- 15.7 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.
- 15.8 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.
- 15.9 Táto Zmluva je vyhotovená v ôsmich (8) rovnopisoch s platnosťou originálu, pričom šesť (6) rovnopisov Zmluvy dostane Prenajímateľ a dva (2) rovnopisy Zmluvy dostane Nájomca.
- 15.10 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 19. 10. 2026

Prenajímateľ

Hlavné mesto SR Bratislava
Mgr. Dávid Masica, vedúci

V BRATISLAVE, dňa 15. 10. 2026

Nájomca

ROKO gips, s.r.o.
Ing. Milan Smaho, konateľ

Príloha B:
Osobitné podmienky

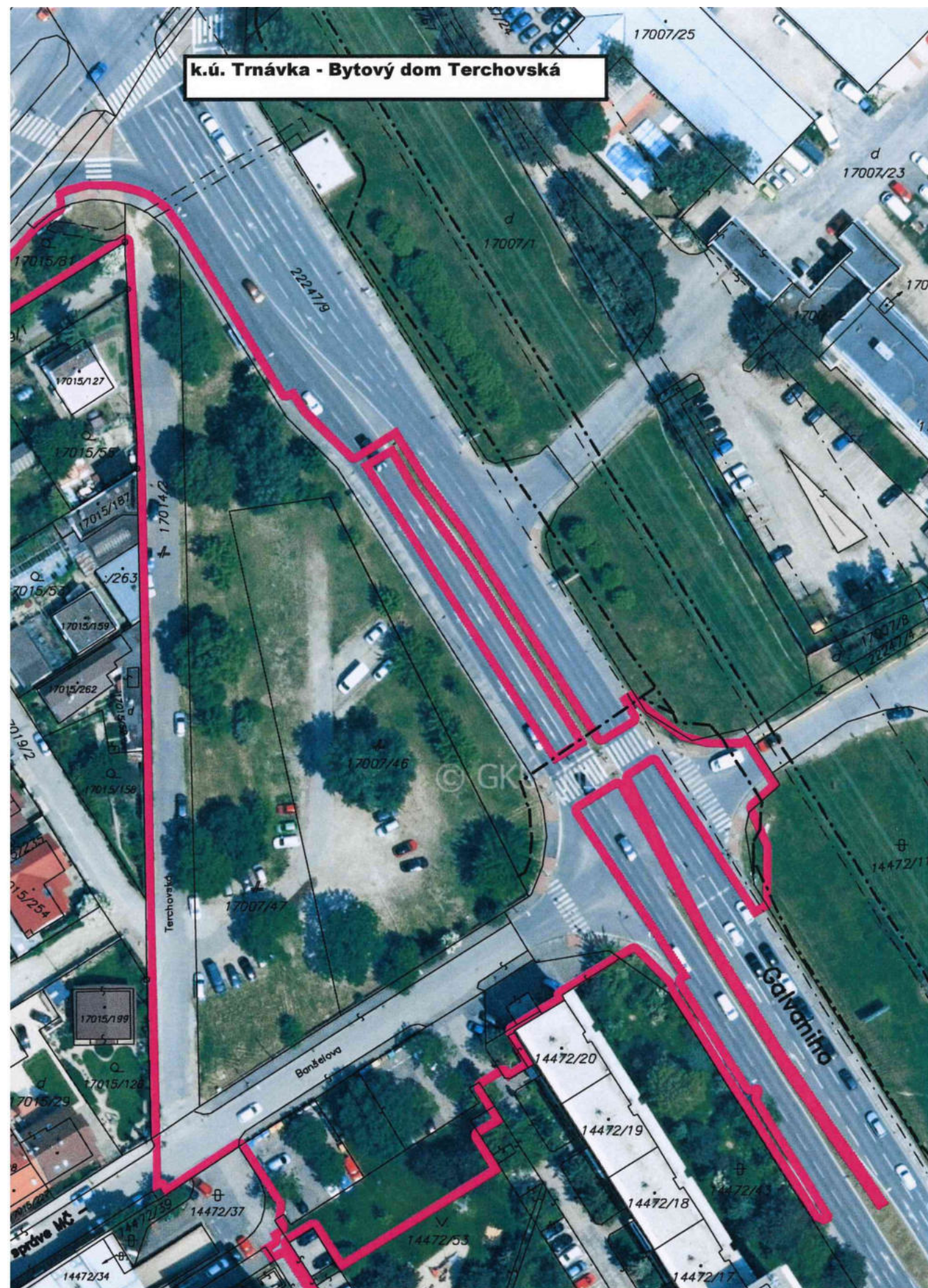
Pre právny vzťah Zmluvných strán založený Zmluvou budú spoločne platiť ustanovenia Zmluvy a tieto Osobitné podmienky. V prípade rozporu majú Osobitné zmluvné podmienky prednosť pred zmluvnými podmienkami uvedenými v Zmluve.

Článok I
Ďalšie povinnosti Nájomcu

- 1.1. Nájomca je povinný rešpektovať zákon č. 146/2023 Z. z. o ochrane ovzdušia a o zmene a doplnení niektorých zákonov a zároveň pri akejkoľvek činnosti maximálne obmedziť znečisťovanie ovzdušia sekundárnou prašnosťou vznikajúcou pri stavebných prácach a preprave materiálu.
- 1.2. Nájomca je povinný:
 - a) rešpektovať zákon č. 79/2015 Z. z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov,
 - b) rešpektovať VZN hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 18/2023 o nakladaní s komunálnymi odpadmi a drobnými stavebnými odpadmi na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy,
 - c) rešpektovať VZN mestskej časti Bratislava-Ružinov č. 1/2019 o dodržiavaní čistoty a verejného poriadku na území mestskej časti Bratislava – Ružinov,
 - d) rešpektovať zákon č. 364/2004 Z. z. o vodách a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov,
 - e) rešpektovať zákon č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách a o zmene a doplnení zákona č. 276/2001 Z. z. o regulácii v sieťových odvetviach v znení neskorších predpisov,
 - f) rešpektovať zákon č. 569/2007 Z. z. o geologických prácach (geologický zákon) v znení neskorších predpisov,
 - g) rešpektovať ochranné pásma,
 - h) preveriť existenciu vrtov (geologických objektov/diel) na Predmete nájmu a v prípade zistenia ich existencie, dodržiavať pri činnostiach realizovaných na Predmete nájmu prislúchajúce všeobecne záväzné právne predpisy tak, aby nedošlo k poškodeniu, znečisteniu a obmedzeniu týchto objektov/diel,
 - i) činnosti na Predmete nájmu realizovať tak a Predmet nájmu užívať tak, aby nedošlo k poškodeniu, znečisteniu a obmedzeniu objektov a zariadení slúžiacich na odvádzanie komunálnych odpadových vôd, na odvádzanie zrážkových vôd a na zásobovanie pitnou vodou alebo geologického objektu/diela a k ohrozeniu alebo znečisteniu pôdy, podzemných alebo povrchových vôd,
 - j) v prípade, že pri užívaní Predmetu nájmu dôjde k zásahu do komunikácie, parkovacích alebo odstavných plôch, odvádzanie vôd z povrchového odtoku, odvodnenie komunikácie parkovacích alebo odstavných plôch realizovať v súlade so znením prislúchajúcich všeobecne záväzných právnych predpisov,
 - k) udržiavať Predmet nájmu a jeho bezprostredné okolie v čistote,
 - l) nahradiť akúkoľvek spôsobenú škodu a znečistenie spôsobené realizáciou činností a užívaním Predmetu nájmu,
 - m) na Predmete nájmu sa nachádzajú technológie CDS, a Nájomca je povinný ich zamerať a zakresliť siete CDS. Prípade poškodenia káblových vedení bude Nájomca povinný vymeniť celé káblové vedenia. Nájomca je povinný pri umiestňovaní stavby dodržať bezpečnostnú vzdialenosť od zariadení hlavného mesta Bratislava Slovenskej republiky, radič el. skrinka bezpečnostnú vzdialenosť min. 1,5 m,
 - n) vykonať výrub drevín, ktoré sú v kolízii s plánovanou investičnou činnosťou v zmysle platnej legislatívy.

- o) vykonávať úpravu v súlade so zákonom č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny a v zmysle VZN č. 5/2018 o starostlivosti o verejnú zeleň a ochrane drevín, ktoré sú súčasťou verejnej zelene na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy,
- p) dodržiavať § 4 ods. 5 VZN č. 5/2018 o starostlivosti o verejnú zeleň a ochrane drevín, ktoré sú súčasťou verejnej zelene na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy,
- q) postupovať pri zabratí verejnej zelene v okolí drevín je potrebné postupovať v zmysle STN 83 7010 (Ochrana prírody, ošetrovanie, udržiavanie a ochrana stromovej vegetácie) a v zmysle Arboristického štandardu 2 - Ochrana drevín pri stavebnej činnosti voľne dostupného na webovom sídle napríklad na: <http://www.slpk.sk/eldo/2018/dl/9788055218960/9788055218960.pdf>
- r) postupovať tak, aby nedochádzalo k zbytočnému úhynu alebo k poškodzovaniu a ničeniu rastlín a živočíchov, alebo ich biotopov v súlade s § 4 ods. 1 zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny a ak sa výkopy, úprava terénu, zložený stavebný, odpadový materiál a strojové vybavenie nachádzajú na plochách vzdialených do 5m od kmeňov stromov, prípadne pod ich korunami, je potrebné na tieto dreviny vypracovať projekt ochrany drevín pri stavebnej činnosti v zmysle Arboristického štandardu 2 - Ochrana drevín pri stavebnej činnosti, ktorá bude súčasťou projektovej dokumentácie,
- s) výkop v blízkosti drevín sa musí vykonávať v zmysle STN 83 7010 (Ochrana prírody, ošetrovanie, udržiavanie a ochrana stromovej vegetácie „Výkop vykonávať ručne a nesmie sa viesť bližšie ako 2,5 m od päty kmeňa),
- t) pri výkopových prácach dodržať najnutnejší rozsah prác za účelom ochrany okolitej zelene,
- u) neskladovať stavebný ani iný odpadový materiál na zeleni bez súhlasu hlavného mesta SR Bratislava – Oddelenia tvorby mestskej zelene,
- v) v prípade, že počas stavby vznikne ďalší záber zelene / manipulačný priestor, uloženie materiálu a pod./je Nájomca povinný určiť presnú výmeru zaujatia verejného priestranstva a následne požiadať správcu verejnej zelene o vyjadrenie k záberu zelene,
- w) pri realizovaní prác na zeleni resp. dočasnom zabratí verejnej zelene hlavného mesta SR Bratislavy, za podmienok nevyhnutnej miery a nevyhnutne potrebného času, si počínať s náležitou opatnosťou a dbať vo zvýšenej miere na predchádzanie a zamedzovanie vzniku škôd na živote, zdraví, majetku — verejnej zeleni, drevinách, porastoch, prvkoch a pod., ktoré sú súčasťou verejnej zelene.

k.ú. Trnávka - Bytový dom Terchovská



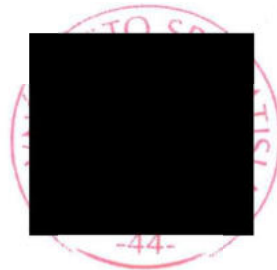
OSVEDČENIE PRAVOSTI PODPISU

Podľa osvedčovacej knihy podpisov č. **TH 1/2026**, pod poradovým číslom **17**, osvedčujem pravosť podpisu **Ing. Milana Smaha**, rodné číslo [REDACTED] ktorej totožnosť bola preukázaná občianskym preukazom č. [REDACTED]. Podpis na listine uznal za vlastný pred osvedčujúcou osobou.

V Bratislave dňa **15. 10. 2026**, čas: **12:42**

[REDACTED] ara
pr [REDACTED] átorom
[REDACTED] Bratislavy

[REDACTED]
pracovník poverený primátorom
Hlavného mesta SR Bratislavy





Váš

VE





Sekcia správy nehnuteľností

Váš list

Naše poradové číslo
MAG/2026

Vybavuje / Linka

V Bratislave
02. 06. 2026

VEC:

Odpis uznesenia Mestského zastupiteľstva hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 1228/2026 zo dňa 28. 05. 2026 Návrh na nájom ako prípad hodný osobitného zreteľa týkajúci sa pozemkov v Bratislave, k. ú. Trnávka, Terchovská ulica, pre ROKO gips, s.r.o., so sídlom v Prievidzi

Uznesenie č. 1228/2026

zo dňa 28. 05. 2026

Mestské zastupiteľstvo hlavného mesta SR Bratislavy po prerokovaní materiálu

schvaľuje

ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa § 9aa ods. 2 písm. e) zákona Slovenskej národnej rady č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov v spojení s § 10 ods. 11 písm. 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. 1107/2026 zo dňa 26. 02. 2026, nájom pozemkov registra „C“ KN v k. ú. Trnávka, parc. č. 17007/46 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 2 400 m², parc. č. 17007/47 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 2 965 m², časť pozemku parc. č. 17007/1 – zastavaná plocha a nádvorie záhrada vo výmere 32 m², zapísaných na LV č. 1010, časť pozemku parc. č. 14472/1 – ostatná plocha vo výmere 957 m², časť pozemku parc. č. 14472/53 – ostatná plocha vo výmere 421 m², časť pozemku parc. č. 14472/11 – ostatná plocha vo výmere 34 m², časť pozemku parc. č. 14472/43 – ostatná plocha vo výmere 184 m², časť pozemku parc. č. 22247/9 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 1 854 m², zapísaných na LV č. 1, časť pozemku parc. č. 17015/81 – záhrada vo výmere 234 m², zapísaného na LV č. 1040, pozemkov registra „E“ KN v k. ú. Trnávka, pozemku parc. č. 17014/100 – orná pôda vo výmere 1 558 m², zapísaného na LV č. 5546, pozemku parc. č. 17011 – orná pôda vo výmere 369 m², pozemku parc. č. 17010 – orná pôda vo výmere 109 m², pozemku parc. č. 22087/200 – ostatná plocha vo výmere 137 m², pozemku parc. č. 14474 – orná pôda vo výmere 56 m², zapísaných na LV č. 5109, spolu vo výmere 11 310 m², spoločnosti ROKO gips, s.r.o., so sídlom G. Švéniho 10A v Prievidzi, IČO 36302031, s cieľom výstavby bytového domu v rámci projektu nájomného bývania Terchovská ul., na dobu určitú 30 rokov odo dňa účinnosti zmluvy, za nájomné 1,20 eur/rok za celý predmet nájmu,

s podmienkou:

Nájomná zmluva bude nájomcom podpísaná do 150 dní od schválenia uznesenia v Mestskom zastupiteľstve hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy. V prípade, že nájomná zmluva nebude nájomcom v uvedenej lehote podpísaná, toto uznesenie stratí v tejto časti platnosť.

TELEFÓN

EMAIL

IČO

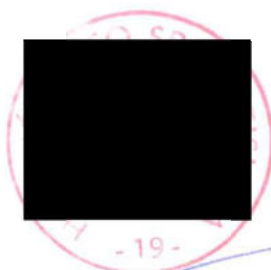
ONLINE

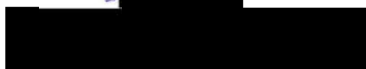
00 603 481

www.bratislava.sk

Návrh na nájom pozemkov registra „C“ KN v k. ú. Trnávka, parc. č. 17007/46 - zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 2 400 m², parc. č. 17007/47 - zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 2 965 m², časť parc. č. 17007/1 - zastavaná plocha a nádvorie záhrada vo výmere 32 m², zapísaných na LV č. 1010, časť parc. č. 14472/1 - ostatná plocha vo výmere 957 m², časť parc. č. 14472/53 - ostatná plocha vo výmere 421 m², časť parc. č. 14472/11 - ostatná plocha vo výmere 34 m², časť parc. č. 14472/43 - ostatná plocha vo výmere 184 m², časť parc. č. 22247/9 - zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 1 854 m², zapísaných na LV č. 1, časť pozemku parc. č. 17015/81 - záhrada vo výmere 234 m², zapísaného na LV č. 1040, pozemkov registra „E“ KN v k. ú. Trnávka, parc. č. 17014/100 - orná pôda vo výmere 1 558 m², zapísaného na LV č. 5546, parc. č. 17011 - orná pôda vo výmere 369 m², parc. č. 17010 - orná pôda vo výmere 109 m², parc. č. 22087/200 - ostatná plocha vo výmere 137 m², parc. č. 14474 - orná pôda vo výmere 56 m², zapísaných na LV č. 5109, spolu vo výmere 11 310 m², 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. 1107/2026 zo dňa 26. 02. 2026 z dôvodu, že iný spôsob nájmu uvedených nehnuteľností vzhľadom na špecifikácie, ktoré charakterizujú tento nájom, by nebol účelný.

Za správnosť odpisu uznesenia:




vedúci oddelenia

