

# Nájomná zmluva

uzatvorená v zmysle ust. § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení a v zmysle zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v platnom znení  
(ďalej v texte ako „zmluva“)  
medzi:

## Prenajímateľ:

### Mestská časť Bratislava-Nové Mesto

sídlo: Junácka 1, 832 91 Bratislava  
IČO: 00 603 317  
zastúpený: Mgr. Matúš Čupka, starosta  
bankové spojenie: Prima banka Slovensko a.s.  
IBAN: SK 0856000000001800347007  
variabilný symbol: 2243474  
špecifický symbol: 2203826.....

(ďalej v texte ako „prenajímateľ 1“)

### EKO - podnik verejnoprospešných služieb

sídlo: Halašova 739/20, 832 90 Bratislava  
IČO: 00 491 870  
zastúpený: Ing. Ivana Chrenková, riaditeľka  
bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.  
IBAN: SK04 5600 0000 0018 0570 7008

(ďalej v texte ako „prenajímateľ 2“)

(prenajímateľ 1 a prenajímateľ 2 ďalej v texte spolu ako „prenajímateľ“)

a

### Nájomca: BD Zátišie, s.r.o.

sídlo: Poštová 3, 811 06 Bratislava  
IČO: 45 292 060  
zastúpený: Mgr. Ján Krnáč, konateľ  
JUDr. Tomáš Tomaníček, konateľ  
bankové spojenie: Tatra banka, a.s.  
IBAN: SK87 1100 0000 0029 4203 9784

(ďalej v texte ako „nájomca“)

(prenajímateľ a nájomca v texte spoločne uvádzaní aj ako „zmluvné strany“ alebo jednotlivo ako „zmluvná strana“)

## **Článok 1**

### **Úvodné ustanovenia**

1. Prenajímateľ 1 je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti - pozemku registra „C“ KN parc. č. **12780/301**, ostatné plochy, o výmere 11 396 m<sup>2</sup>, nachádzajúcom sa v k.ú. Nové Mesto, evidovanom na LV č. 5510 (ďalej v texte ako „*Pozemok*“).
2. Na základe Protokolu č. 184/2016 zo dňa 23.05.2016 v znení Dodatku č. 1 zo dňa 11.07.2018 bola časť Pozemku zverená do správy prenajímateľa 2.
3. Nájomca je investorom stavby „Bytový dom Zátisie“ na susednom pozemku registra „C“ KN parc. č. 12781/2, o výmere 1922 m<sup>2</sup>, zastavané plochy a nádvorie, v k.ú. Nové Mesto, ktorej súčasťou je aj výstavba stavebného objektu s názvom „SO 201 Komunikácie a spevnené plochy, statická doprava“. Na časti Pozemku má byť realizovaná výstavba SO 201 v rozsahu nového chodníka a úpravy existujúceho chodníka (SO 201.05) a komunikácie (vjazdu) (SO 201.01) v súlade s prílohou č. 1 tejto zmluvy (ďalej len „*stavebné objekty*“). Časť Pozemku podľa prílohy č. 1 tejto zmluvy v celkovom rozsahu 62 m<sup>2</sup> je predmetom nájmu (ďalej len „*predmet nájmu*“). Časť predmetu nájmu v rozsahu 55 m<sup>2</sup> (na ktorom bude vybudovaný vjazd a nový chodník) sa nachádza na časti Pozemku zverenej do správy prenajímateľa 2, časť predmetu nájmu v rozsahu 7 m<sup>2</sup> (úprava existujúceho chodníka) sa nachádza na časti Pozemku, ktorá nie je zverená do správy prenajímateľa 2 a je v priamej správe prenajímateľa 1.

## **Článok I.**

### **Predmet a účel nájmu**

1. Prenajímateľ v rozsahu a za podmienok uvedených v tejto zmluve prenecháva nájomcovi do odplatného užívania predmet nájmu a nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi za užívanie predmetu nájmu riadne a včas nájomné v zmysle článku III. tejto zmluvy.
2. Účelom nájmu je vybudovanie vjazdu do podzemných garáží a na vonkajšie parkovacie miesta, ktoré budú umiestnené na pozemku registra „C“ KN parc. č. 12781/2, o výmere 1922 m<sup>2</sup>, zastavané plochy a nádvorie, v k.ú. Nové Mesto, ktorý je vo vlastníctve nájomcu (ďalej len „*pozemok parc. č. 12781/2*“) a vybudovanie chodníka od pozemku parc. č. 12781/2 k miestnej ceste III. triedy - ulici Zátisie a úprava časti existujúceho chodníka v súlade s prílohou č. 1 tejto zmluvy (ďalej v texte ako „*účel nájmu*“).

## **Článok II.**

### **Doba nájmu**

1. Nájom sa uzatvára na dobu určitú odo dňa nadobudnutia právoplatnosti stavebného povolenia na stavebné objekty do dňa odovzdania týchto objektov do vlastníctva hlavného mesta SR Bratislavy a správy prenajímateľa 1., najdlhšie na dobu 5 rokov.

## **Článok III.**

### **Výška nájomného a platobné podmienky**

1. Nájomca je povinný za užívanie predmetu nájmu platiť nájomné (ďalej v texte ako „*nájomné*“) podľa tohto článku tejto zmluvy.
2. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na nájomnom vo výške 1870,54 EUR/rok (slovom: tisícosemstosedemdesiat eur a päťdesiatštyri centov) za predmet nájmu. Výška nájomného za časť Pozemku v správe prenajímateľa 2 je 1659,35 EUR (slovom: tisícšesťstopäťdesiatdeväť eur a tridsaťpäť centov). Výška nájomného za časť Pozemku, ktorú priamo spravuje prenajímateľ 1 je 211,19 EUR (slovom: dvestojedenásť eur a devätnásť centov).

3. Nájomné je splatné vopred, každoročne do 31.03. príslušného kalendárneho roka, a to v prospech účtu prenajímateľa 1 a prenajímateľa 2 uvedeného v záhlaví tejto zmluvy s označením variabilného a špecifického symbolu uvedeného v záhlaví tejto zmluvy.
4. Nájomca je povinný prenajímateľovi uhradiť alikvotnú časť prvého ročného nájomného za užívanie predmetu nájmu za obdobie od právoplatnosti stavebného povolenia na stavebné objekty do konca príslušného kalendárneho roka najneskôr do 30 dní odo dňa právoplatnosti stavebného povolenia na stavebné objekty.
5. Za deň úhrady nájomného sa považuje deň, kedy bolo nájomné v plnej výške pripísané na účet prenajímateľa.
6. V prípade, ak sa nájomca omešká s platením prvého nájomného podľa bodu 4. tohto článku zmluvy, resp. nájomného, v stanovenej lehote, vznikne prenajímateľovi nárok na zákonný úrok z omeškania.
7. Prenajímateľ si vyhradzuje právo jednostranného zvýšenia nájomného formou písomného oznámenia o zvýšení nájomného za predmet nájmu v závislosti od úrovne inflácie jedenkrát ročne. Nájomné platné k 31. decembru bežného roka sa zvýši o mieru inflácie oficiálne vyhlásenú Štatistickým úradom SR, a to od 01. januára nasledujúceho roka.

#### **Článok IV.**

##### **Práva a povinnosti zmluvných strán**

1. Nájomca je oprávnený a súčasne aj povinný užívať predmet nájmu výlučne pre svoje potreby a v súlade s účelom nájmu podľa tejto zmluvy, a to spôsobom a v rozsahu stanovenom v tejto zmluve.
2. Nájomca prehlasuje, že bol oboznámený s predmetom nájmu a preberie ho v stave v akom sa nachádza aj vrátane prípadných zmien predmetu nájmu, ktoré nastanú jeho bežným užívaním alebo ako následok pôsobenia prírodných podmienok.
3. Prenajímateľ sa zaväzuje, že do doby účinnosti tejto zmluvy nevykoná na predmete nájmu žiadne zmeny, ktoré by znemožnili nájomcovi užívanie predmetu nájmu na dohodnutý účel.
4. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu do podnájmu. V prípade porušenia tohto ustanovenia vznikne prenajímateľovi nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 500 EUR (slovom: päťsto eur), a to za každé jednotlivé porušenie. Pre vylúčenie pochybností zmluvné strany potvrdzujú, že prenechanie staveniska zhotoviteľovi stavebných objektov za účelom ich výstavby nie je porušením povinností uvedenej v tomto bode zmluvy.
5. Nájomca sa zaväzuje, že zabezpečí dodržiavanie platných všeobecne záväzných nariadení mestskej časti Bratislava-Nové Mesto, najmä všeobecne záväzného nariadenia o dodržiavaní čistoty a poriadku, všeobecne záväzného nariadenia o starostlivosti o zeleň na území mestskej časti Bratislava-Nové Mesto, ako aj všeobecne záväzných nariadení hlavného mesta SR Bratislavy, najmä všeobecne záväzného nariadenia o nakladaní s komunálnym odpadom na území Hl. mesta SR Bratislavy, na predmete nájmu a v jeho bezprostrednom okolí, a to po celú dobu trvania nájmu.
6. Nájomca je oprávnený na predmete nájmu zriadiť stavebné objekty v súlade s touto zmluvou. Iné zmeny na predmete nájmu je nájomca oprávnený vykonať výlučne na základe predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Nájomca výslovne podpisom tejto zmluvy prehlasuje, že si po ukončení nájmu nebude uplatňovať protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota predmetu nájmu.
7. Nájomca sa pri realizácii stavebných objektov zaväzuje postupovať v súlade s platnými všeobecne záväznými právnymi predpismi, dodržiavať len nevyhnutný rozsah zásahov do predmetu nájmu, najmä minimalizovať zásahy do okolitej zelene, zabezpečiť čistotu, poriadok a bezpečnosť pre okoloidúcich na predmete nájmu ako aj v jeho okolí. V prípade neplnenia povinností uvedených v prvej vete tohto bodu zmluvy aj napriek výzve prenajímateľa a neodstránenia neoprávnených zásahov v lehote maximálne 5 dní odo dňa tejto výzvy, má prenajímateľ právo požadovať od nájomcu zmluvnú pokutu vo výške 20 EUR za každý deň omeškania. Nájomca sa zmluvnú pokutu podľa predchádzajúcej vety

zaväzuje zaplatiť na základe zaslanej faktúry. Uhradením zmluvnej pokuty sa nájomca nezbavuje povinnosti uhradiť prenajímateľovi spôsobenú škodu. Zmluvná pokuta sa v týchto prípadoch do náhrady škody nezapočítava.

8. Nájomca sa zaväzuje, že stavebné objekty budú spĺňať všetky požiadavky kladené na miestnu cestu v zmysle právoplatného stavebného povolenia pre stavebné objekty, všeobecne záväzných právnych predpisov a príslušných technických noriem.
9. Nájomca sa zaväzuje najneskôr v lehote 30 dní odo dňa kolaudácie stavebných objektov požiadať hlavné mesto SR Bratislavu o ich prevzatie do majetku hlavného mesta SR Bratislavy a zaradenie do siete miestnych ciest v súlade so zákonom č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon). Zmluvné strany sa však dohodli, že neprevzatie stavebných objektov hlavným mestom SR Bratislavou do majetku hlavného mesta SR Bratislavy a/ alebo ich nezaradenie do siete miestnych ciest sa nepovažuje za porušenie záväzku Nájomcu podľa bodov 9.-13. tohto článku zmluvy.
10. Nájomca sa zaväzuje, že stavebné objekty odovzdá do vlastníctva hlavného mesta SR Bratislavy a správy prenajímateľa 1 bezodplatne.
11. Prenajímateľ 1 sa zaväzuje, že stavebné objekty prevezme do svojej správy ako súčasť miestnej cesty III. triedy za podmienky ich zaradenia do siete miestnych ciest podľa ods. 9 tohto článku zmluvy.
12. Za účelom odovzdania stavebných objektov do správy prenajímateľa 1 bude vyhotovený písomný protokol podpísaný zástupcami zmluvných strán po zverení stavebných objektov do správy prenajímateľa 1 hlavným mestom SR Bratislavou.
13. Vzhľadom k tomu, že so stavebnými objektami bude spojená platná záruka poskytnutá zhotoviteľom stavebných objektov, zaväzuje sa nájomca spolu s odovzdaním stavebných objektov bezodplatne previesť na prenajímateľa 1 nároky zo záruky voči zhotoviteľovi stavebných objektov.
14. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za všetky škody, ktoré na predmete nájmu spôsobil on sám alebo ním poverené osoby, alebo osoby, ktorým nájomca umožnil prístup na predmet nájmu, ako aj za tie, ktoré vzniknú v dôsledku alebo v súvislosti so zmenami na predmete nájmu uskutočnenými nájomcom, alebo inými osobami v mene nájomcu. Pre vylúčenie pochybností prenajímateľ potvrdzuje, že samotná výstavba stavebných objektov na predmete nájmu v súlade s touto zmluvou sa nepovažuje za zmenu predmetu nájmu v zmysle predchádzajúcej vety.
15. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu a na ňom zriadené stavebné objekty udržiavať v stave spôsobilom na užívanie po celú dobu trvania nájmu.
16. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať kontrolu predmetu nájmu kedykoľvek, pri dodržaní pravidiel BOZP na stavenisku.
17. Prenajímateľ 1 vyhlasuje a týmto oboznamuje nájomcu s tým, že predmet nájmu je predmetom súdneho konania o určenie, že nehnuteľnosti patria do dedičstva, vedeného na Mestskom súde Bratislava IV: sp.zn. 64C/24/2023, žalobcovia: Cats Protection, Friends of the Earth Charitable Trust, Amnesty International UK Section Charitable Trust, Animal Free Research, Greenpeace Environmental Trust, The Fund for the Replacement of Animal in Medical Experiments (ďalej len „žalobcovia“), žalovaný: mestská časť Bratislava-Nové Mesto. Poznámka o začatí súdneho konania je evidovaná na liste vlastníctva č. 5510, v k.ú. Nové Mesto, pod č. P-552/2023. Prenajímateľ uzatvoril dňa 05.08.2025 so žalobcami dohodu o urovnaní a uznaní práv (ďalej len „Dohoda“), na základe ktorej navrhli strany sporu ukončenie súdneho konania vydaním rozhodnutia o schválení zmieru, na základe ktorého sa predmet nájmu v podiele 5/8 stane predmetom dedičstva. Zmier v čase uzatvorenia tejto zmluvy nemusí byť ešte súdom schválený. Žalobcovia sa v dohode zaviazali, že budú akceptovať nájomné právo zriadené prenajímateľom na Pozemku a zdržia sa akéhokoľvek konania a úkonov, ktorých dôsledkom by došlo alebo mohlo dôjsť k úplnému alebo čiastočnému spochybneniu platnosti nájomného práva. Ak sa žalobcovia stanú podielovými spoluvlastníkmi alebo výlučnými vlastníkmi Pozemku počas doby trvania nájmu, vstúpia v rozsahu svojich spoluvlastníckych podielov do právneho



postavenia prenajímateľa v súlade s § 680 ods. 2 a 3 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník.

18. Nájomca podpisom tejto zmluvy prehlasuje, že bol oboznámený s tým, že je voči prenajímateľovi 1 vedený súdny spor podľa bodu 17. tohto článku zmluvy a bol oboznámený s obsahom Dohody v rozsahu týkajúcom sa zriadenia nájomného vzťahu k Pozemku. Nájomca má záujem na uzatvorení tejto zmluvy aj v prípade, ak v čase podpisu tejto zmluvy nebude uvedený súdny spor právoplatne ukončený a akceptuje, že existuje možnosť, že žalobcovia vstúpia do právneho postavenia prenajímateľa podľa tejto zmluvy, pričom súčasne akceptuje, že prenajímateľ nie je zodpovedný za konanie žalobcov alebo ich právnych nástupcov v tejto veci.
19. Zmluvné strany sa dohodli, že vzhľadom na to, že nájomca vyslovene žiadal o uzatvorenie tejto zmluvy aj pred ukončením súdneho sporu podľa bodu 17. tohto článku aj napriek tomu, že si je vedomý rizík z toho vyplývajúcich, tak, ak nájomcovi vznikne akákoľvek škoda v dôsledku toho, že nepríde k právoplatnému ukončeniu súdneho sporu alebo žalobcovia alebo ich právni nástupcovia nedodržia svoje záväzky z Dohody, nie je možné ju považovať za dôsledok porušenia povinnosti z tejto zmluvy prenajímateľom. Neukončenie súdneho sporu a všetky dôsledky z toho vyplývajúce, porušenie povinností z Dohody zo strany žalobcov alebo ich právnych nástupcov alebo akékoľvek konanie alebo nekonanie žalobcov, ktoré bude mať vplyv na možnosť prenajímateľa dodržať záväzky z tejto zmluvy sa bude považovať za okolnosti vylučujúce zodpovednosť v zmysle § 373 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník.
20. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade porušenia svojich povinností vyplývajúcich z tejto zmluvy, je prenajímateľ povinný nájomcovi uhradiť výlučne skutočnú spôsobenú škodu, pričom jej výška môže byť maximálne v rozsahu 10% z výšky nájomného podľa tejto zmluvy.

#### **Článok V. Skončenie nájmu**

1. Nájom sa končí uplynutím doby, na ktorú bol dohodnutý.
2. Zmluvné strany sú oprávnené odstúpiť od zmluvy v súlade s ust. § 679 Občianskeho zákonníka.
3. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy aj v prípade porušenia ustanovení čl. IV. tejto zmluvy zo strany nájomcu, avšak až po zaslaní písomnej výzvy s poskytnutím dodatočnej primeranej lehoty na nápravu, v trvaní minimálne 5 pracovných dní.
4. Odstúpenie je účinné dňom jeho doručenia druhej zmluvnej strane.
5. Skončením nájmu podľa tejto zmluvy nie je dotknutá povinnosť nájomcu zaplatiť pomernú časť nájomného, ako ani právo prenajímateľa na prípadné sankcie (zmluvná pokuta, úroky z omeškania) a náhradu škody. Zaplatením zmluvných pokút v zmysle zmluvy, nie je dotknuté právo prenajímateľa na náhradu škody.

#### **Článok VI. Doručovanie**

1. Zmluvné strany sa dohodli, že akékoľvek písomnosti zo strany prenajímateľa alebo nájomcu budú vyhotovené v slovenskom jazyku a považujú sa za riadne doručené, ak sa doručia osobne, prostredníctvom kuriéra alebo doporučenej poštovej zásielky, druhej zmluvnej strane, na adresu zmluvnej strany, ktorá je uvedená ako adresa sídla v záhlaví tejto zmluvy, resp. na takú adresu, ktorú zmluvná strana oznámila prostredníctvom písomného oznámenia druhej zmluvnej strane.
2. Písomnosť sa považuje za doručenie aj vtedy, ak ju adresát odmietol prevziať. Za deň doručenia sa vtedy považuje deň odmietnutia prevzatia písomnosti adresátom. Ak adresát nebol zastihnutý na adrese určenej na doručovanie a zásielku si do troch (3) dní od jej

uloženia na pošte alebo odo dňa oznámenia kuriérskej spoločnosti o neúspešnom doručovaní nevyzdvihne, považuje sa posledný deň tejto lehoty za deň doručenia, i keď sa adresát o uložení zásielky a jej obsahu nedozvedel. Ak bola zásielka vrátená odosielateľovi ako nedoručiteľná najmä preto, že nebolo možné adresáta zastihnúť na adrese sídla a jeho iná adresa nie je odosielateľovi známa a teda nie je možné písomnosť doručiť, písomnosť sa považuje po troch (3) dňoch od vrátenia nedoručenej zásielky za doručenú, a to aj vtedy ak sa adresát o tom nedozvie.

## **Článok VII. Záverečné ustanovenia**

1. Akékoľvek zmeny tejto zmluvy, dodatky alebo prílohy k tejto zmluve musia byť vyhotovené výlučne v písomnej forme a podpísané zmluvnými stranami.
2. Práva a povinnosti neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami Obchodného zákonníka, Občianskeho zákonníka a ostatnými všeobecne platnými a záväznými právnymi predpismi.
3. V prípade ak sa niektoré z ustanovení tejto zmluvy ukáže alebo neskôr stane neplatným, neúčinným alebo neaplikovateľným, platnosť, účinnosť a vykonateľnosť ostatných ustanovení tejto zmluvy zostáva nedotknutá. Zmluvné strany sa zaväzujú dohodou nahradiť neplatné alebo neúčinné alebo neaplikovateľné ustanovenie novým ustanovením, ktoré zodpovedá pôvodne zamýšľanému účelu neplatného alebo neúčinného alebo neaplikovateľného ustanovenia.
4. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom právoplatnosti stavebného povolenia na stavebné objekty, nie však skôr ako dňom nasledujúcim po dni zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv v súlade s ustanovením § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov v spojení s ustanovením § 47a Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.
5. Ak nedôjde k vydaniu právoplatného stavebného povolenia na stavebné objekty v lehote do 2 rokov odo dňa uzatvorenia tejto zmluvy, táto zmluva zaniká (rozvázovacia podmienka).
6. Zmluva je vyhotovená v piatich (5) rovnopisoch, pričom prenajímateľ obdrží štyri (4) rovnopisy a nájomca obdrží jeden (1) rovnopis zmluvy.
7. Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu prečítali, súhlasia s jej obsahom a na znak súhlasu ju podpisujú.

V Bratislave, dňa: 09.02.2026

V Bratislave, dňa: 5.2.2026

**Mestská časť Bratislava-Nové Mesto**  
Mgr. Matúš Čupk  
starosta

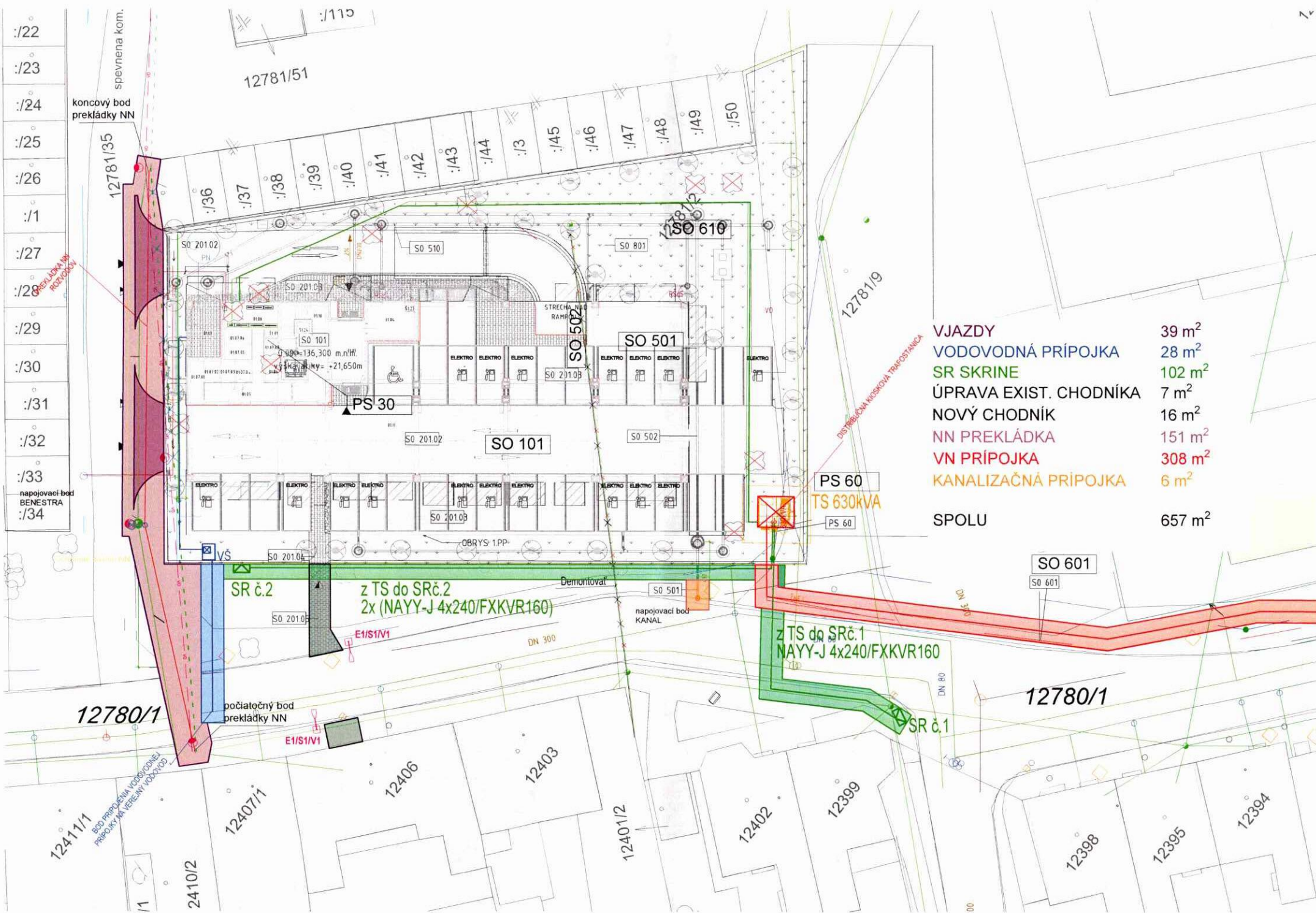
**BD Zátisie, s.r.o.**  
Mgr. Ján Krnáč  
konateľ

V Bratislave, dňa: 6.2.2026

**EKO - podnik verejnoprospešných služieb**  
Ing. Ivana Chrenková  
riadiateľka

**BD Zátisie, s.r.o.**  
JUDr. Tomáš Tomaníček  
konateľ





|                        |                    |
|------------------------|--------------------|
| VJAZDY                 | 39 m <sup>2</sup>  |
| VODOVODNÁ PRÍPOJKA     | 28 m <sup>2</sup>  |
| SR SKRINE              | 102 m <sup>2</sup> |
| ÚPRAVA EXIST. CHODNÍKA | 7 m <sup>2</sup>   |
| NOVÝ CHODNÍK           | 16 m <sup>2</sup>  |
| NN PREKLÁDKA           | 151 m <sup>2</sup> |
| VN PRÍPOJKA            | 308 m <sup>2</sup> |
| KANALIZAČNÁ PRÍPOJKA   | 6 m <sup>2</sup>   |
| SPOLU                  | 657 m <sup>2</sup> |

