

# ZMLUVA O NÁJME ČASTI POZEMKU

## Článok I. Zmluvné strany

### PRENAJÍMATEL:

Názov: **EKO – podnik verejnoprospešných služieb**  
Sídlo: Halašova 20, 832 90 Bratislava  
Konajúci prostr.: Ing. Ivana Chrenková, riaditeľka podniku  
IČO: 00 491 870  
IČ DPH: SK2020887022  
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.  
Číslo účtu (IBAN): SK04 5600 0000 0018 0570 7008  
Kontaktná osoba:  
Tel.: 02/4425 9920  
E-mail: info@ekovps.sk  
(ďalej aj „prenajímateľ“)

a

### NÁJOMCA:

Obchodné meno: **Mäso od Romana, s.r.o**  
Sídlo: Komárnická 22 821 03 Bratislava - mestská časť Ružinov  
Konajúci prostr.: MVDr. Filip Kovalovský a Mgr. Roman Kóňa, konatelia  
IČO: 51724341  
IČ DPH: SK2120768595  
Zapísaný: Obchodný register OS Bratislava I, odd. Sro, vložka č. 128639/B  
Bankové spojenie: FIOZSKBA - FIO banka  
Číslo účtu: SK47 8330 0000 0028 0146 0903  
Kontaktná osoba: MVDr. Filip Kovalovský, konateľ  
Tel.: +421 905 548 276  
E-mail: filip@masoodromana.sk  
E-mail (pre zasielanie faktúr): filip@masoodromana.sk  
(ďalej aj „nájomca“ a spolu s prenajímateľom ďalej aj „zmluvné strany“)

uzatvárajú podľa zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „**Obchodný zákonník**“) v súlade s ust. § 261 ods. 9 Obchodného zákonníka v spojení s ust. § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov túto

**zmluvu o nájme časti pozemku**  
(ďalej len ako „zmluva“).

## **Článok II.**

### **Úvodné ustanovenia**

- 2.1 **Prenajímateľ** je príspevkovou organizáciou zriadenou postupom podľa zákona č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v platnom znení, v spojení s uznesením č. 2/1990 z 2. zasadnutia Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava – Nové Mesto, konaného dňa 20.12.1990, ktorý vykonáva správu majetku Mestskej časti Bratislava - Nové Mesto, Junácka 1, Bratislava alebo majetku, ktorý bol mestskej časti zverený.
- 2.2 **Nájomca** je podnikateľom – právnickou osobou, založenou podľa slovenského práva a je zapísaný v príslušnom obchodnom registri, pričom vykonáva svoju podnikateľskú činnosť na základe príslušných platných a účinných oprávnení a povolení, ktoré získal a bude držať v súlade s dotknutými právnymi predpismi, a to nielen v čase podpisu, ale aj počas platnosti a účinnosti tejto zmluvy. Nájomca je obchodnou spoločnosťou s predmetom činnosti najmä v oblasti maloobchodu a poskytovaním služieb rýchleho občerstvenia v spojení s predajom na priamu konzumáciu, pričom prevádzkuje mäsiarstvo s grilom v objekte Obytného súboru Urban Residence, t.j. stavby zapísanej na liste vlastníctva č. 6204, vedených pre k.ú. Nové Mesto v rámci obce BA-m.č. Nové Mesto. Nájomca dodáva, že všetky vyhlásenia, informácie a údaje, ktoré v tejto zmluve a pri jej plnení poskytne prenájomcovi budú pravdivé, správne a aktuálne a budú odzrkadľovať reálny stav.
- 2.3 Nájomca má záujem prevádzkovať na predmete zmluvy terasu s ihriskom pre zákazníkov svojej prevádzky v súbore Urban Residence.
- 2.4 Zmluvné strany vyhlasujú, že predmetom tejto zmluvy je dočasné odplatné prenechanie (nájom) časti pozemku, ktorý je bližšie špecifikovaný v čl. III., bode 3.2 zmluvy za účelom, ktorý je bližšie špecifikovaný v čl. IV. tejto zmluvy, pričom nájomca sa zaväzuje za nájom časti pozemku uhradiť prenájomcovi dohodnutú odplatu.
- 2.5 Nájomca berie na vedomie, že výška nájmu bola určená osobitným znaleckým posudkom, s ktorým sa pred podpisom tejto zmluvy oboznámil a nemá voči jeho záverom a teda i určenej výške nájomného žiadne výhrady.

## **Článok III.**

### **Predmet zmluvy**

- 3.1 Predmetom tejto Zmluvy je úprava práv a povinností zmluvných strán pri nájme časti pozemku v správe prenájomcu v prospech nájomcu, a to bez spevnených plôch, čo nájomca berie na vedomie.
- 3.2 Prenajímateľ vyhlasuje, že vykonáva správu nasledujúcej nehnuteľnosti – pozemku, nachádzajúceho sa v okrese Bratislava III, obci Bratislava – mestská časť Nové Mesto, k. ú.: Nové Mesto, parcela č. 11488, o výmere 3.080 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, parcela registra „C“, ktorý je zapísaný na liste vlastníctva č. 2382, vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom, ktorý je vo vlastníctve Hlavného Mesta SR Bratislava (ďalej len „**Pozemok**“). Pozemok je v správe Mestskej časti Nové Mesto, ktorá ho zverila do správy Prenajímateľa.

- 3.3 Prenajímateľ týmto prenecháva nájomcovi do dočasného odplatného užívania časť Pozemku v rozsahu 286,2 m<sup>2</sup> podľa prílohy č. 1 (ďalej aj „**predmet nájmu**“), za čo sa nájomca zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné dohodnuté v tejto zmluve. Nájomca vyhlasuje, že takéto vymedzenie predmetu nájmu je dostatočne zrejme a určité, pričom situačné vymedzenie, ktoré tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy súhlasí podľa osobnej obhliadky so stavom na mieste samom a voči takémuto vymedzeniu nemá žiadne výhrady. Predmetom nájmu nie je dodávka žiadnych služieb súvisiacich s nájmom, ani energií. V tejto súvislosti nevznáša na prenajímateľa žiadne otázky.

#### **Článok IV.**

##### **Predmet a účel nájmu**

- 4.1 Predmet nájmu sa prenajíma nájomcovi na zriadenie a prevádzkovanie terasy na konzumáciu jedla a nápojov pre zákazníkov svojej prevádzky v súbore Urban Residence. Nájomca je oprávnený používať predmet nájmu iba za účelom vymedzeným v tomto ustanovení zmluvy.
- 4.2 Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu využívať predmet nájmu na iný účel ako dohodnutý v tejto zmluve. Zmluvné strany sa dohodli na tom, že nájomca je oprávnený požiadať o písomný súhlas s dočasným využitím predmetu nájmu aj na iný účel ako vymedzený v bode 4.1 tejto zmluvy (napr. sporadické umiestnenie stánku s občerstvením a pod. v počte max. 1 ks) s tým, že je povinný v žiadosti uviesť konkrétne podmienky a čas trvania rozšírenia účelu nájmu v požadovanom rozsahu. V takomto prípade je prenajímateľ oprávnený poskytnúť súhlas s požadovaným dočasným rozšírením účelu aj formou elektronickej správy (e-mailu) za využitia kontaktných údajov v záhlaví tejto zmluvy. Zároveň je prenajímateľ oprávnený v súhlase vymedziť iné či ďalšie podmienky súhlasu, a to podľa vlastnej úvahy. S využívaním predmetu nájmu na iný účel je nájomca oprávnený začať až po obdržaní súhlasu prenajímateľa. Pokiaľ takýto súhlas neobdrží ani do desiatich (10) pracovných dní od zaslania žiadosti, platí, že súhlas nebol udelený. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu do podnájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Súhlas sa udeľuje výlučne s konkrétnym znením podnájomnej zmluvy a konkrétnym podnájomcom, inak je podnájomná zmluva neplatná, čo nájomca berie na vedomie. Porušenie niektorej z týchto povinností sa považuje za podstatné porušenie tejto zmluvy. Prenajímateľ vyhlasuje, že predmet nájmu je spôsobilý na užívanie za dohodnutým účelom a zaväzuje sa zabezpečiť trvanie tohto stavu počas celej doby trvania nájmu podľa tejto zmluvy.
- 4.3 Zmluvné strany sa dohodli na tom, že nájomca zodpovedá za stav pozemku počas celej doby nájmu. Nájomca je povinný po skončení nájmu na vlastné náklady uviesť Pozemok do pôvodného stavu, vrátane zabezpečenia obnovy podlažia, ak dôjde k jeho narušeniu. Porušenie niektorej z týchto povinností sa považuje za podstatné porušenie tejto zmluvy.
- 4.4 Nájomca podpisom zmluvy potvrdzuje, že sa osobnou obhliadkou oboznámil so stavom predmetu nájmu, a tento je v stave spôsobilom na dohodnutý účel a nevykazuje žiadne vady, ktoré by mu bránili v užívaní predmetu nájmu na účel dohodnutý touto zmluvou. Od prenajímateľa sa teda nevyžaduje žiadna úprava, prispôbenie, prípadne iné plnenie vrátane zabezpečenia súhlasov úradov v súvislosti so stavom a vlastnosťami predmetu nájmu v čase jeho odovzdania.

## **Článok V. Doba nájmu**

- 5.1 Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to na dobu od 1.5.2026 do 31.12.2026

## **Článok VI. Nájomné a súvisiace platby, platobné podmienky, kaucia**

- 6.1 Nájomca sa na základe tejto zmluvy zaväzuje platiť za užívanie predmetu nájmu nájomné.
- 6.2 Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom vo výške 2,57 € za 1 m<sup>2</sup>, bez DPH za každý aj začatý mesiac trvania nájmu, tzn. spolu 138,78 € za 54 m<sup>2</sup> za mesiac bez DPH . V prípade, že je nájomca registrovaným platcom DPH, k nájomnému bude pripočítaná DPH platná v čase zdaniteľného plnenia. Cena nájomného bude uvedená vo faktúre/splátkovom kalendári – s náležitostami daňového dokladu v zmysle zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších právnych predpisov.
- 6.3 Nájomné môže prenajímateľ valorizovať na základe harmonizovaného indexu spotrebiteľských cien oproti rovnakému obdobiu predchádzajúceho roku, zverejňovaného Štatistickým úradom SR, pričom východiskovou hodnotou indexu bude hodnota (výška) indexu vykázaná Štatistickým úradom SR v mesiaci, v ktorom prišlo k podpisu tejto zmluvy. Prvá valorizácia nájmu môže byť uskutočnená od začiatku 2. roku trvania nájomného vzťahu. Nájomné môže byť následne pravidelne valorizované každoročne o mieru nárastu harmonizovaného indexu spotrebiteľských cien oproti rovnakému obdobiu predchádzajúceho roku. Neuplatnenie nároku na valorizáciu prenajímateľom k začiatku nasledujúceho, valorizácii podliehajúceho roku trvania nájmu, neznamená vzdanie sa nároku na nájomné zvýšené o hodnotu indexu. Prenajímateľ je oprávnený tento nárok uplatniť kedykoľvek za obdobie, kedy nárok vznikol, hoci nebol uplatnený k začiatku príslušného roku trvania nájomného vzťahu a nájomca je ho povinný uspokojiť v rovnakej výške, ako keby bol tento nárok prenajímateľom uplatnený k začiatku plynutia príslušného nasledujúceho roku trvania nájomného vzťahu. V prípade, že prenajímateľ neuskutočnil valorizáciu nájomného počas niekoľkých rokov, je oprávnený valorizovať nájomné kedykoľvek neskôr o hodnoty indexov všetkých rokov, kedy nedošlo k valorizácii. Takto valorizované nájomné platí počnúc uskutočnením tejto valorizácie.
- 6.4 Nájomné je splatné mesačne vopred, najneskôr do posledného dňa príslušného kalendárneho mesiaca, za ktorý sa nájomné platí, a to bez ohľadu na to, či bola vystavená faktúra. Podkladom pre platenie nájomného je táto zmluva. Nájomné sa považuje za uhradené dňom pripísania v prospech účtu prenajímateľa. Prenajímateľ sa zaväzuje vystaviť a zaslať nájomcovi faktúru na príslušnú dobu nájmu s náležitostami daňového dokladu v zmysle zákona č. 222/2004 Z. z..
- 6.5 Nájomca bude hradiť nájomné bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa, uvedený v záhlaví tejto zmluvy, pokiaľ prenajímateľ neurčí inak.
- 6.6 Pre prípad omeškania nájomcu s úhradou akéhokoľvek splatného záväzku na podklade tejto zmluvy sa zmluvné strany dohodli na zmluvnej pokute vo výške 0,05% denne z dlžnej sumy za každý deň omeškania, s čím nájomca bez výhrad súhlasí.

- 6.7 Nájomca nemá právo započítať svoje pohľadávky alebo nároky voči prenajímateľovi proti pohľadávkam alebo nárokom prenajímateľa voči nájomcovi na nájomné alebo na platby ani proti iným nárokom alebo pohľadávkam prenajímateľa voči nájomcovi vzniknutým na základe alebo v súvislosti s touto zmluvou alebo zadržiavať a neplatiť nájomné alebo akékoľvek iné platby (ich časť) podľa zmluvy z dôvodu akýchkoľvek nárokov alebo pohľadávok nájomcu voči prenajímateľovi. Nájomca nie je oprávnený svoje pohľadávky voči prenajímateľovi postúpiť na tretiu osobu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
- 6.8 Nájomca má nárok na pomernú zľavu z nájomného iba vtedy, pokiaľ nájomca môže predmet nájmu užívať obmedzene len preto, že prenajímateľ si neplní svoje povinnosti z tejto zmluvy. Nárok na poskytnutie zľavy musí byť nájomcom uplatnený u prenajímateľa písomne bez zbytočného odkladu. Pokiaľ nebude uplatnený najneskôr do troch (3) mesiacov od jeho výskytu/vzniku, bez ďalšieho v celom rozsahu zaniká.
- 6.9 Nájomca týmto výslovne súhlasí s tým, aby mu prenajímateľ na plnenie poskytované podľa tejto zmluvy vystavoval elektronické faktúry a tieto mu následne zasielal elektronickou formou (e-mailom). Pokiaľ prenajímateľ zvolí pre jednotlivé plnenie elektronickú faktúru a jej následné elektronické doručenie, nie je povinný vystaviť faktúru v inej (listinnej) forme.
- 6.10 Za účelom elektronickej fakturácie si nájomca volí adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy, pričom v prípade zmeny či doplnenia ďalšej adresy je povinný doručiť svoju požiadavku/oznámenie o zmene prenajímateľovi aspoň päť (5) pracovných dní pred požadovanou účinnosťou takejto zmeny. Prenajímateľ si vyhradzuje právo overiť si správnosť poskytnutej adresy kontrolným e-mailom, a to kedykoľvek počas trvania vzťahu založeného touto zmluvou. Nájomca zároveň súhlasí s tým, že prenajímateľ je oprávnený za účelom zabezpečenia vierohodnosti, neporušenosti obsahu a čitateľnosti elektronických faktúr využívať formát .pdf a/alebo akýkoľvek iný obdobný elektronický formát, prípadne faktúry opatriť zaručeným elektronickým podpisom (formát .asice, prípadne .xcep) alebo heslom. Elektronická faktúra sa považuje za doručенú najneskôr tretím dňom odo dňa jej odoslania na e-mailovú adresu nájomcu, a to bez ohľadu na to, či sa s ňou nájomca reálne oboznámi.
- 6.11 Nájomca sa zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi v hotovosti pri podpise tejto zmluvy alebo bezhotovostne pred podpisom zmluvy (o čom pri podpise zmluvy predloží nájomca prenajímateľovi potvrdenie o uskutočnení neodvolateľnej bezhotovostnej platby) zábezpeku za nájomné (ďalej len „Kaucia“) vo výške zodpovedajúcej sume vo výške 1.000,- €. Kaucia nepodlieha úročению.
- 6.12 Zmluvné strany sa dohodli, že Kaucia zabezpečuje všetky peňažné nároky prenajímateľa voči nájomcovi vyplývajúce z tejto zmluvy alebo súvisiace s ňou.
- 6.13 V prípade, ak nájomca nesplní včas svoje záväzky vzniknuté na základe tejto zmluvy, prípadne súvisiace s ňou alebo ich splní iba čiastočne, je prenajímateľ oprávnený uspokojiť svoju pohľadávku zo zloženej Kaucie vrátane príslušenstva, a to do výšky nájomcovho nesplneného záväzku. Použitie Kaucie alebo jej časti oznámi prenajímateľ nájomcovi písomne.
- 6.14 V prípade, ak Kaucia alebo jej časť bude použitá prenajímateľom v zmysle predchádzajúceho bodu zmluvy, nájomca je povinný Kauciu doplniť tak, aby celá suma Kaucie zodpovedala výške

dohodnutej podľa bodu 6.11 zmluvy, a to bez zbytočného odkladu, najneskôr však do sedem (7) dní po tom, čo bol na to písomne vyzvaný zo strany prenajímateľa. Nedoplnenie Kaucie sa považuje za závažné porušenie tejto zmluvy s právom prenajímateľa od nej odstúpiť.

- 6.15 V prípade, ak nájom skončí pred uplynutím dohodnutej doby nájmu alebo do lehoty dvoch (2) mesiacov po začatí doby nájmu z dôvodov na strane nájomcu, prepadá Kaucia v prospech prenajímateľa ako zmluvná pokuta, ak sa zmluvné strany písomne nedohodnú inak, čím nie sú dotknuté iné nároky prenajímateľa, vyplývajúce z takéhoto ukončenia nájmu.
- 6.16 V prípade, že nájom skončí z dôvodu nezakladajúceho nárok podľa bodu 6.15 tejto Zmluvy, nespotrebovaná časť Kaucie sa po započítaní všetkých nárokov zo strany prenajímateľa voči nájomcovi vráti nájomcovi na základe jeho písomnej žiadosti, a to do 30 dní po doručení písomnej žiadosti prenajímateľovi.

## **Článok VII.**

### **Práva a povinnosti Zmluvných strán**

- 7.1 Prenajímateľ dňom začatia nájmu prenecháva predmet nájmu nájomcovi na užívanie s tým, že nájomca je od tohto dňa oprávnený predmet nájmu v súlade s účelom nájmu užívať. Skutočnosť, že nájomca nevyužíva predmet nájmu od prvého dňa začatia nájmu nemá vplyv na povinnosť nájomcu platiť nájomné.
- 7.2 Prenajímateľ je počas celej doby nájmu oprávnený vstúpiť na predmet nájmu, vykonávať na ňom úkony, ktoré súvisia so samotným predmetom nájmu, voči čomu nájomca nemá výhrady. Prenajímateľ je zároveň oprávnený kontrolovať, či predmet nájmu užíva výlučne nájomca v dohodnutom rozsahu a dohodnutým spôsobom.
- 7.3 Zmluvné strany sa dohodli na tom, že nájomca je povinný počas trvania nájmu zabezpečiť na vlastné náklady ochranu predmetu nájmu. Zároveň sa zmluvné strany dohodli na tom, že nájomca nie je oprávnený zriaďovať na predmete nájmu žiadne stavby a ani vykonávať akékoľvek stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Súčasťou súhlasu bude zároveň vymedzenie záväzných podmienok pre nájomcu v súvislosti s odsúhlasenými stavebnými úpravami, pričom pri ich porušení pôjde o podstatné porušenie tejto zmluvy.
- 7.4 Nájomca je povinný využívať predmet nájmu na vlastné náklady a s maximálnou možnou mierou starostlivosti a opatrnosti. Nájomca je povinný pri užívaní predmetu nájmu rešpektovať nariadenia príslušnej mestskej časti či akýchkoľvek verejných inštitúcií (najmä, nie však výlučne správnych orgánov), nočný klud a udržiavať poriadok na predmete nájmu. Porušenie ktorejkoľvek z týchto povinností sa považuje za podstatné porušenie tejto zmluvy, s právom prenajímateľa od nej odstúpiť. Pre účely nočného kludu sa nájomca zaväzuje prevádzkovať predmet nájmu denne najskôr od 06:00 hod. a najneskôr do 22:00 hod..
- 7.5 Nájomca nie je oprávnený poveriť na užívanie predmetu nájmu tretiu osobu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Nájomca sa zaväzuje nepoužiť pri užívaní predmetu nájmu osoby, ktorých využitím by dochádzalo k porušovaniu predpisov o nelegálnom zamestnávaní.
- 7.6 Nájomca je povinný zabezpečiť, aby všetky osoby, ktoré sa budú nachádzať na predmete nájmu boli preukázateľne oboznámené s predpismi na úseku bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci (najmä,

nie však výlučne zákon č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov) a predpismi na úseku požiarnej ochrany. Nájomca je povinný na požiadanie prenajímateľa predložiť mu bezodkladne doklady preukazujúce splnenie tejto povinnosti.

- 7.7 V prípade, ak pri plnení zmluvy dôjde na predmete nájmu k akémukoľvek ohrozeniu alebo znečisteniu predmetu nájmu alebo životného prostredia, zodpovedá za toto v plnej miere výlučne nájomca a je povinný tento vzniknutý stav bezodkladne a na vlastné náklady napraviť. Taktiež je nájomca povinný nahradiť prenajímateľovi všetku škodu, ktorá mu vznikne v súvislosti s porušením tohto ustanovenia, či zmluvy ako celku.
- 7.8 Nájomca je povinný pri plnení zmluvy predmet nájmu denne udržiavať v čistote a kontrolovať jeho stav. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za podstatné.
- 7.9 Nájomca zodpovedá za všetku škodu na majetku, ako aj na zdraví, ktorá vznikne v súvislosti s plnením tejto zmluvy.
- 7.10 Zmluvné strany sa dohodli na tom, že nájomca je povinný poskytovať prenajímateľovi v rámci tejto zmluvy a pri jej plnení len pravdivé vyhlásenia a správne údaje.
- 7.11 Nesplnenie akejkoľvek povinnosti nájomcu, uvedenej v tejto zmluve sa považuje za jej podstatné porušenie s následkom vzniku práva prenajímateľa od tejto zmluvy odstúpiť.
- 7.12 Nájomca je povinný predmet nájmu po skončení trvania nájmu vrátiť prenajímateľovi v stave, v akom ho od neho prevzal, t.j. čistý a bez akýchkoľvek stôp po užívaní. Zmluvné strany sa dohodli na tom, že pokiaľ nedôjde k vráteniu predmetu nájmu do pôvodného stavu ku dňu skončenia nájmu, prenajímateľ je oprávnený vyzvať nájomcu na nápravu a poskytnúť mu k tomu primeranú lehotu, maximálne však pätnásť (15) pracovných dní odo dňa odoslania výzvy. Ak k náprave nedôjde ani na výzvu, je prenajímateľ oprávnený, nie však povinný, (i) vykonať nápravu sám na náklady a zodpovednosť nájomcu, (ii) vytvoriť zoznam hnutelných vecí nachádzajúcich sa na predmete nájmu, tieto premiestniť a uskladniť na náklady a zodpovednosť nájomcu, ako aj (iii) vytvoriť zoznam hnutelných vecí nachádzajúcich sa na predmete nájmu a tieto vykúpiť za sumu 50,- €, s čím nájomca súhlasí a nemá voči tomu žiadne výhrady. Právo vykúpiť všetky spísané hnutelné veci, ktoré sa budú po skončení nájmu a márnej výzve na ich odpratanie (výzva k náprave podľa tohto ustanovenia zmluvy) nachádzať na predmete nájmu je prenajímateľ oprávnený uplatniť si oznámením odoslaným nájomcovi. Prenajímateľ je oprávnený úhradu uvedenej sumy realizovať aj formou započítania tejto pohľadávky nájomcu voči svojim splatným pohľadávkam. Pre účely tohto ustanovenia sa suma odplaty za výkup stáva splatnou dňom odoslania oznámenia o uplatnení práva výkupu. Kúpna zmluva sa považuje za uzavretú a prenajímateľ nadobúda vlastnícke právo k vykúpeným veciam dňom odoslania oznámenia o uplatnení práva výkupu.

## Článok VIII.

### Skončenie zmluvy a sankcie

- 8.1 Prenajímateľ je oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť z dôvodov uvedených v Obchodnom zákonníku ako aj pre podstatné porušenie tejto zmluvy.

- 8.2 Odstúpením od zmluvy zanikajú všetky práva a povinnosti strán zo zmluvy s účinkami *ex nunc*, okrem práva na náhradu škody, na zaplatenie zmluvnej pokuty a práv a povinností, ktoré podľa zákona alebo ich charakteru majú trvať aj po skončení platnosti a účinnosti tejto zmluvy (napr. zákaz započítania či postúpenia pohľadávok a pod.).
- 8.3 Zmluvné strany sa dohodli na možnosti výpovede pre každú zo zmluvných strán z akéhokoľvek dôvodu alebo aj bez udania dôvodu. Výpovedná lehota je v takomto prípade tri (3) mesiace a začína plynúť odo dňa nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
- 8.4 Nájomca je povinný zaplatiť prenajímateľovi za každé porušenie svojej povinnosti, vyplývajúcej z tejto zmluvy, zmluvnú pokutu. Zmluvné strany sa dohodli na zmluvnej pokute vo výške 200,- € za každé jednotlivé porušenie povinnosti nájomcom. Prenajímateľ má zároveň právo požadovať popri zmluvnej pokute od nájomcu aj uhradenie vzniknutej škody v celom rozsahu, ktorá mu vznikne z dôvodu porušenia povinností nájomcu.
- 8.5 Zaplatením zmluvnej pokuty nie je dotknuté právo na náhradu škody, a to v celom rozsahu. Zaplatením zmluvnej pokuty nezaniká povinnosť, ktorej splnenie je zabezpečené zmluvnou pokutou, pokiaľ prenajímateľ písomne nevyhlási, že na splnení povinnosti už ďalej netrvá.
- 8.6 Zmluvné strany sa dohodli na tom, že nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa (s overeným podpisom štatutárneho orgánu prenajímateľa) postúpiť či previesť na tretiu osobu akékoľvek práva alebo povinnosti, ktoré mu vznikli na základe alebo v súvislosti s touto zmluvou.
- 8.7 Zmluvné strany sa dohodli na tom, že ak sa ukáže akékoľvek vyhlásenie nájomcu, uvedené v tejto zmluve, ako nepravdivé či nesprávne alebo nie celkom pravdivé či nie celkom správne, vzniká prenajímateľovi voči nájomcovi právo na zmluvnú pokutu vo výške 200,- €.
- 8.8 Zmluvné strany sa dohodli na limitácii nárokov na náhradu škody nájomcu voči prenajímateľovi sumou 100,- €, čo nájomca berie na vedomie a nemá voči tomu žiadne výhrady.

#### **Článok IX. Doručovanie**

- 9.1 Písomnosti na základe tejto zmluvy sa doručujú druhej zmluvnej strane osobne, elektronicky do elektronickej schránky alebo prostredníctvom doporučenej zásielky na adresu uvedenú v tejto zmluve, ak zmluva neurčuje inak. Nájomca je povinný každú zmenu adresy prenajímateľovi oznámiť písomne. V prípade, že takúto zmenu neohlási, nie je prenajímateľ povinný preverovať si jeho aktuálnu adresu a doručovanie bude prebiehať na adresu uvedenú v tejto zmluve. Zásielka sa považuje za doručení v deň, keď ju dotknutá zmluvná strana prevzala alebo odmietla prevziať. V prípade, že druhá zmluvná strana zásielku nepreberie, považuje sa zásielka za doručení na tretí (3.) deň odo dňa jej odoslania, okrem prípadu odmietnutia prevzatia zásielky, keď sa považuje za doručení dňom odmietnutia zásielku prevziať. V prípade doručovania prostredníctvom kuriérskej služby sa zásielka považuje za doručení dňom jej prevzatia druhou zmluvnou stranou. V ostatnom platí pri doručovaní ustanovenie § 45 Občianskeho zákonníka. V prípade doručovania do elektronickej schránky sa zásielka považuje za doručení v čase uvedenom v elektronickej doručení.

## Článok X. Záverečné ustanovenia

- 10.1 Táto zmluva nadobúda platnosť a zaväzuje zmluvné strany odo dňa, v ktorom ju podpíšu oprávnení zástupcovia oboch zmluvných strán. Ak nedôjde k podpísaniu tejto zmluvy v ten istý deň oboma jej zmluvnými stranami, za rozhodujúci deň pre nadobudnutie jej platnosti sa bude pokladať deň, v ktorom druhá zmluvná strana podpíše zmluvu neskôr. Zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na internetovej stránke prenajímateľa v súlade s ustanovením § 47a Občianskeho zákonníka. Nájomca berie na vedomie, že na nadobudnutie účinnosti zmluvy sa vyžaduje jej zverejnenie prostredníctvom internetovej stránky prenajímateľa, s čím súhlasí a nemá voči tomu žiadne výhrady.
- 10.2 Ak niektoré ustanovenia zmluvy nie sú celkom alebo sčasti účinné alebo neskôr stratia účinnosť, nie je tým dotknutá platnosť ostatných ustanovení. Namiesto neúčinných ustanovení a na vyplnenie medzier sa použije úprava, ktorá, pokiaľ je to právne možné, sa čo najviac približuje zmyslu a účelu zmluvy, pokiaľ pri uzatváraní zmluvy zmluvné strany túto otázku brali do úvahy.
- 10.3 Táto zmluva sa v prípadoch neupravených v nej riadi ustanoveniami Obchodného zákonníka. Toto ustanovenie sa považuje zároveň aj za dohodu o voľbe práva (slovenské právo) a právneho režimu (slovenský právny poriadok).
- 10.4 Návrh na uzavretie tejto zmluvy bol zmluvným stranám predložený tak, aby mali dostatok času sa s ním zrozumiteľne a jednoznačne oboznámiť pred jej podpísom. Ohľadom vysvetlenia textácie, použitých pojmov či ich významu nevznáša žiadna zo zmluvných strán na druhú zmluvnú stranu tejto zmluvy žiadne požiadavky a otázky a vyhlasuje, že v tejto súvislosti nemá žiadne pochybnosti o zmysle všetkých ustanovení tejto zmluvy.
- 10.5 Každé ustanovenie tejto zmluvy je potrebné vykladať v súlade s jej účelom, pričom sa vezme náležitý zreteľ na všetky okolnosti súvisiace s ňou, vrátane správania zmluvných strán. Výklad tejto zmluvy nesmie protirečiť tomu, čo je v jej slovách a vetách jasné a nepochybné. Žiadna zo zmluvných strán sa však nesmie dovoľávať slov a viet tejto zmluvy proti jej účelu a zmyslu. Zároveň každý bod tejto zmluvy je potrebné vykladať v súlade s právom, najmä v súlade s právnymi predpismi. Pri pochybnostiach o obsahu právnych vzťahov medzi zmluvnými stranami, ktoré sa spravujú touto zmluvou, sa použije výklad, ktorý je pre prenajímateľa priaznivejší.
- 10.6 Pokiaľ sa nepreukáže opak, predpokladá sa, že pri rokovaní o uzavretí tejto zmluvy zmluvné strany konali starostlivo a s potrebnými znalosťami, a že mohli pri svojom rozhodovaní v dobrej viere rozumne predpokladať, že konajú informovane a v obhájiteľnom záujme, pričom sa zároveň predpokladá, že každá zmluvná strana má rozumové schopnosti na úrovni priemerne spôsobilej osoby schopnej vnímať a posúdiť účel tejto zmluvy, ako i jazykové vyjadrenie ustanovení obsiahnutých v tejto zmluve.
- 10.7 Pre prípad pochybností o platnosti tejto zmluvy je potrebné túto pochybnosť vykladať na ťarchu strany, ktorá sa neplatnosti dovoľáva a na prospech druhej strany, t. j. podľa zásady v pochybnostiach v prospech (*in dubio pro reo*).
- 10.8 Ak sa dôvod neplatnosti vzťahuje len na časť tejto zmluvy, je neplatnou len táto časť, pokiaľ

z povahy tejto zmluvy alebo z jej obsahu alebo z okolností, za ktorých došlo k jej uzavretiu, nevyplýva, že túto časť nemožno oddeliť od ostatného obsahu tejto zmluvy. Zmluvné strany týmto deklarujú svoj záujem na zachovaní platnosti tejto zmluvy v čo možno najširšom rozsahu, to znamená, že za situácie opísanej v prvej vete sa predpokladá, že neplatné ustanovenie je oddeliteľné od zvyšku zmluvy.

- 10.9 Zmluvné strany vyhlasujú, že pri rokovaní o uzavretí tejto zmluvy mali možnosť riadne a včas požiadať o právne poradenstvo / právnu pomoc (právne služby) a o ďalšie formy poradenstva / pomoci (ďalšie služby), potrebné pre uplatňovanie alebo bránenie ich práva dotknutého touto zmluvou.
- 10.10 Zmluvné strany vyhlasujú, že majú spôsobilosť na právne úkony, a že nekonajú v duševnej poruche, ktorá ich robí na tento právny úkon nespôsobilými. Zmluvné strany zároveň vyhlasujú, že pri uzavieraní tejto zmluvy nikto, najmä nie druhá strana, nezneužila ich tieseň, neskúsenosť, rozumovú vyspelosť, rozrušenie, dôverčivosť, ľahkomyselnosť, finančnú závislosť alebo neschopnosť plniť si záväzky (akékoľvek), a to najmä s ohľadom na to, že pred uzavretím tejto zmluvy mali možnosť riadne a včas požiadať o právne poradenstvo / právnu pomoc (právne služby) a o ďalšie formy poradenstva / pomoci (ďalšie služby), podľa vlastnej úvahy.
- 10.11 Každá zo zmluvných strán vyhlasuje, že je plne spôsobilá a oprávnená na tento právny úkon, že nikoho neuviedla do omylu a ustanovenia tejto zmluvy obsahujú jej slobodnú, vážnu, určitú a zrozumiteľnú vôľu, prejavenu bez tiesne alebo nápadne nevýhodných podmienok.
- 10.12 Zmluvná strana berie na vedomie, že v súvislosti so spracúvaním osobných údajov a/alebo osobných údajov členov štatutárneho orgánu, spoločníkov/akcionárov, zamestnancov a poverených osôb druhej zmluvnej strany je viazaná povinnosťou mlčanlivosti v súlade s čl. 90 nariadenia 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) (ďalej len „**Nariadenie**“) a ust. § 79 zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „**Zákon**“). Zachovávať mlčanlivosť podľa tohto bodu zmluvy sú povinní aj jej zamestnanci, jej štatutárni zástupcovia, členovia jej štatutárneho orgánu, kontaktné osoby ako aj ostatné osoby, ktoré prichádzajú akýmkoľvek spôsobom do kontaktu s osobnými údajmi. Povinnosť podľa tohto bodu zmluvy naďalej trvá aj po zániku zmluvy bez obmedzenia, čo zmluvná strana berie na vedomie a nemá voči tomu žiadne výhrady. Zmluvná strana sa zaväzuje vopred poučiť všetky osoby podľa tohto bodu zmluvy o povinnosti zachovávať mlčanlivosť, a to aj po zániku ich právneho vzťahu k zmluvnej strane, a o rizikách a nárokoch spojených s porušením tejto povinnosti.
- 10.13 Zmluvná strana berie na vedomie, že druhá zmluvná strana spracúva jej osobné údaje, osobné údaje členov jej štatutárneho orgánu, štatutárnych zástupcov, kontaktných osôb a jej zamestnancov v nevyhnutnom rozsahu na účel plnenia podľa tejto zmluvy. Zmluvná strana zároveň vyhlasuje, že osoby podľa prvej vety tohto bodu boli poučené o ich právach v oblasti ochrany osobných údajov a povinnosti zachovávať mlčanlivosť, čo potvrdzuje svojím podpisom.
- 10.14 Zmluvné strany vyhlasujú, že sú oboznámené s Nariadením, Zákonom ako aj ostatnými právnymi predpismi v oblasti ochrany osobných údajov, čo potvrdzujú svojím podpisom.

10.15 Zmluvné strany vyhlasujú, že prijali náležité organizačné a technické opatrenia na zabezpečenie ochrany osobných údajov, a to najmä pred ich zneužitím, zničením alebo stratou akýmkoľvek spôsobom.

10.16 Zmluvné strany zhodne vyhlasujú, že si túto zmluvu pozorne prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak ich súhlasu so všetkými jej ustanoveniami ju podpisujú.

10.17 Táto zmluva je vyhotovená v dvoch (2) rovnopisoch, pričom každá zmluvná strana obdrží po jednom (1) vyhotovení.

Neoddeliteľnými prílohami tejto zmluvy sú:

Príloha č. 1: Situačné vymedzenie predmetu nájmu

Príloha č. 2: Faktúra/splátkový kalendár – daňový doklad v súlade so zákonom č.222/2004 Z.z.

Zmluvná strana:

**EKO – podnik verejnoprospešných služieb**

zast: Ing. Ivana Chrenková, riaditeľka

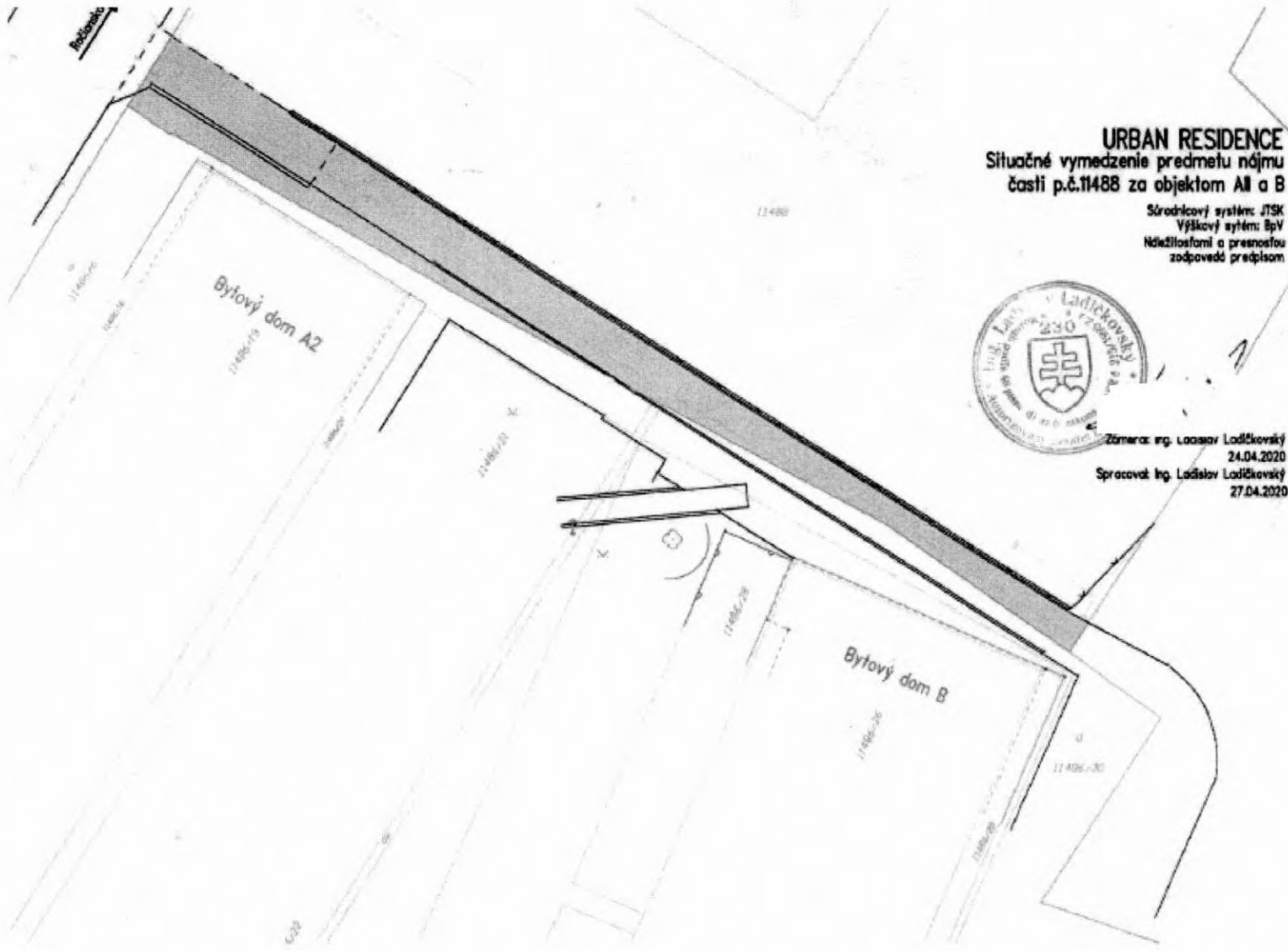
..... dňa 08 -04- 2026  
odtlačok pečiatky a podpis

Zmluvná strana:

**Mäso od Romana, s.r.o.**

zast: MVDr. Filip Kovalovský a Mgr. Roman Kóňa , konatelia

..... dňa 21.4. 2026  
odtlačok pečiatky a podpis



**URBAN RESIDENCE**  
Situačné vymedzenie predmetu nájmu  
časti p.č.11488 za objektom AII a B

Súradnicový systém: JTSK  
Výškový systém: EpV  
Nákladnosťami a presnosťou  
zodpovedá predpisom



Zamerac: Ing. Ladislav Ladičkovský  
24.04.2020  
Spracoval: Ing. Ladislav Ladičkovský  
27.04.2020