

## Nájomná zmluva

uzatvorená v zmysle ust. § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka 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. Rudolf Kusý, starosta  
bankové spojenie: Prima banka Slovensko a.s.  
č. účtu: SK 0856000000001800347007  
variabilný symbol: 2242007  
špecifický symbol: 2221600

(ďalej v texte ako „prenajímateľ“)

a

**Nájomca:** East fund, s.r.o.  
sídlo: Vajanského nábrežie 5, 811 02 Bratislava  
IČO: 44 077 432  
zastúpený: Ján Koman, konateľ

(ďalej v texte ako „nájomca“)

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

### Preambula

1. Prenajímateľ je, na základe Protokolu č. 9/1994 zo dňa 15.11.1993, správcom nehnuteľnosti - pozemku registra „C“ KN **parc. č. 11903/208**, ostatné plochy, o výmere 3573 m<sup>2</sup>, nachádzajúcom sa v k.ú. Nové Mesto, evidovanom na LV č. 2382 (ďalej v texte ako „*pozemok*“).
2. Na základe geometrického plánu č. 003-GP/2019, úradne overeného pod č. G1-2344/2019, ktorý tvorí **prílohu č. 1** tejto zmluvy, vznikol oddelením od pozemku pozemok registra „C“ KN **parc. č. 11903/354**, **ostatné plochy, o výmere 77 m<sup>2</sup>** (ďalej v texte ako „*predmet nájmu*“).
3. Nájomca je vlastníkom stavby súp. č. 3214 na pozemku registra „C“ KN parc. č. 11900/5 a stavby súp. č. 3215 na pozemku registra „C“ KN parc. č. 11900/3, v k.ú. Nové Mesto (ďalej spolu v texte ako „*stavba*“).

### 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 prenájomcovi za užívanie predmetu nájmu riadne a včas nájomné v zmysle článku III. tejto zmluvy.
2. Účelom nájmu je zriadenie a užívanie piatich parkovacích miest k stavbe (ďalej v texte ako „*účel nájmu*“), pričom nájomca umožní na týchto parkovacích miestach bezodplatné

parkovanie pre verejnosť každý deň v čase od 19.00 hod. do 07.00 hod. a vyznačí to príslušnou dopravnou značkou.

3. Tento nájom bol schválený Miestnym zastupiteľstvom mestskej časti Bratislava-Nové Mesto Uznesením č. 18/26 zo dňa 06.10.2020 (ďalej v texte ako „Uznesenie č. 18/26“), ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa ustanovenia § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 o majetku obcí v znení neskorších predpisov. Uznesenie č. 18/26 tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy ako **príloha č. 2**.

## **Článok II. Doba nájmu**

1. Nájom sa uzatvára na dobu určitú 10 rokov od dňa účinnosti tejto zmluvy.

## **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 2500 EUR/rok (slovom: dvetisícpäťsto eur).
3. Nájomné je splatné vopred, každoročne do 31.03. príslušného kalendárneho roka, a to v prospech účtu prenájomateľa 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 účinnosti tejto zmluvy do 31.12.2020 najneskôr do 15 dní odo dňa účinnosti tejto zmluvy.
5. Za deň úhrady nájomného sa považuje deň, kedy bolo nájomné v plnej výške pripísané na účet prenájomateľa.
6. V prípade, ak sa nájomca omešká s platením prvého nájomného podľa bodu 4. tohto článku zmluvy, resp. nájomného, v stanovenej lehote, vznikne prenájomateľovi nárok na zákonný úrok z omeškania.
7. Prenajímateľ si vyhradzuje právo jednostranného zvýšenia nájomného formou písomného oznámenia o zvýšení nájomného za pozemok 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.
3. Nájomca je oprávnený dať predmet nájmu do podnájmu výlučne nájomcovi priestorov v stavbe, a to len s písomným súhlasom prenájomateľa udeleným starostom mestskej časti Bratislava-Nové Mesto. V prípade porušenia tohto ustanovenia vznikne prenájomateľovi nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 500 EUR (slovom: päťsto eur), a to za každé jednotlivé porušenie.
4. 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.

5. Nájomca je oprávnený na predmete nájmu zriadiť parkovacie státa 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.
6. Parkovacie miesta zriadené na predmete nájmu budú slúžiť pre zamestnancov a návštevníkov prevádzok zriadených v stavbe. Nájomca je povinný umožniť na týchto parkovacích miestach bezodplatné parkovanie pre verejnosť každý deň v čase od 19.00 hod. do 07.00 hod.
7. 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.
8. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu a na ňom zriadené parkovacie miesta udržiavať v stave spôsobilom na užívanie po celú dobu trvania nájmu.
9. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať kontrolu predmetu nájmu kedykoľvek.

### **Článok V. Skončenie nájmu**

1. Nájom sa končí uplynutím doby, na ktorú bol dohodnutý.
2. Prenajímateľ je oprávnený túto zmluvu vypovedať v trojmesačnej výpovednej dobe v prípade, že nájomca nezmení účel užívania stavby na prevádzku služieb – Fitness, wellness a yoga studia a nevybuduje parkovacie miesta, z dôvodov na strane nájomcu, v lehote najneskôr do 31.12.2021. Výpovedná doba začína plynúť dňom nasledujúcim po dni doručenia výpovede nájomcovi.
3. Zmluvné strany sú oprávnené odstúpiť od zmluvy v súlade s ust. § 679 Občianskeho zákonníka.
4. 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.
5. Odstúpenie je účinné dňom jeho doručenia druhej zmluvnej strane.
6. 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.
7. Nájomca sa zaväzuje najneskôr v lehote 30 dní odo dňa zániku právneho vzťahu k pozemku protokolárne odovzdať vybudované parkovacie státa, v stave spôsobilom na užívanie, do majetku prenajímateľa. V prípade, že nájomca tieto parkovacie státa v uvedenej lehote prenajímateľovi neodovzdá (z dôvodu nekonania na strane nájomcu), vznikne prenajímateľovi nárok na zmluvnú pokutu vo výške 2500 EUR (slovom: dvetisícpäťsto eur), a to opakovane, za každých ďalších 30 dní, až do odovzdania parkovacích miest do majetku prenajímateľa. Zmluvné strany prehlasujú, že s dohodnutou výškou zmluvnej pokuty súhlasia a považujú ju za primeranú. Prenajímateľ je oprávnený odmietnuť prevzatie parkovacích miest, ak tieto nebudú v stave spôsobilom na užívanie na účely parkovania motorových vozidiel. V takom prípade je nájomca povinný parkovacie miesta pred ich odovzdaním uviesť na svoje náklady do užívania schopného stavu, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.

## **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 doručenie, 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 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 nasledujúcim po dni zverejnenia na adrese [www.banm.sk](http://www.banm.sk), v súlade s ustanovením § 47a Občianskeho zákonníka v platnom znení.
5. Zmluva je vyhotovená v piatich (5) rovnopisoch, pričom prenajímateľ obdrží štyri (4) rovnopisy a nájomca obdrží jeden (1) rovnopis zmluvy.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu prečítali, súhlasia s jej obsahom a na znak súhlasu ju podpisujú.

V Bratislave, dňa: 25.11.2020

V Bratislave, dňa: 04.11.2020

Mgr. Rudolf Kusý, v. r.  
**prenajímateľ**

Ján Koman, v. r.  
**nájomca**



Spoplatnené v zmysle  
zákona č. 145/1995 Z.z.

Geometrický plán je podkladom na právne úkony, keď údaje doterajšieho stavu výkazu výmer sú zhodné s údajmi platných výpisov z katastra nehnuteľností

Vyhoviteľ  <b>BAJT, s.r.o.</b> Záhradnícka 24/A 92041 Leopoldov  IČO: 50 383 019		Kraj	Okres	Obec
		Bratislavský	Bratislava III	BA – m. č. Nové Mesto
		Kat. územie	Číslo plánu	Mapový list č.
		Nové Mesto	003-GP/2019	Pezinok 9-9/24
<b>GEOMETRICKÝ PLÁN</b> na oddelenie p.č. 11903/354.				
Vyhotožil		Autorizačne overil		Úradne overil
Dňa:	Meno:	Dňa:	Meno:	Meno:
04.11.2019	Ing. Marek Bajtala, PhD.	04.11.2019	Ing. Marek Bajtala, PhD.	Ing. Monika Vičková
Nové hranice boli v prírode označené		Náležitostami a presnosťou zodpovedá predpisom		Dňa: 19-11-2019
neboli označené				Číslo: G1-2345/2019
Záznam podrobného merania (meračský náčrt) č.				Úradne overené podľa § 9 zákona NR SR č. 215/1995 Z.z. o geodézii a kartografii
6297				
Súradnice bodov označených číslami a ostatné meračské údaje sú uložené vo všeobecnej dokumentácii		Pečiatka a podpis		Pečiatka a podpis



# VÝKAZ VÝMER

Doterajší stav					Zmeny					Nový stav					
Číslo			Výmera		Druh pozemku	Diel číslo	k parcele číslo	m <sup>2</sup>	od parcely číslo	m <sup>2</sup>	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník, (iná opráv. osoba) adresa, (sídlo)
PK	KN	ha										m <sup>2</sup>	ha		
11903	208	3573	ost.pl.	Stav právny je totožný s registrom C KN					11903.208	3496	ost.pl. 37	Doterajší			
				11903/354	77	ost.pl. 37	Doterajší								
		3573										3573			
Legenda: kód spôsobu využívania					37 - Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok.										

d  
11903/6

11903/144

11903/145

11903/146

11903/147

11903/148

11903/149

11903/150

11903/9

11903/151

11903/152

11903/153

d  
11903/12

11900/5

11900/3

11900/2

⊕  
11903/208

⊕  
11903/209

11903/354

-5.12-

3 -0.19-

-5.73-

-5.10-

-4.80-

-5.85-

-9.27-

2

1

# MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-NOVÉ MESTO



## **VÝPIS Z UZNESENÍ** **z pokračovania 18. zasadnutia**

Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Nové Mesto  
**konaného dňa 6. októbra 2020**

Miestne zastupiteľstvo prerokovalo:

33. na schválenie prenájmu pozemku registra „C“ KN parc. č. 11903/354, ktorý vznikol na základe geometrického plánu č. 003-GP/2019 oddelením od pozemku registra „C“ KN parc. č. 11903/208, v k.ú. Nové Mesto, pre spoločnosť East fund s.r.o.

**Uznesenie 18/26**

Po prerokovaní programu miestne zastupiteľstvo prijalo k bodom č. 21-45 nasledovné uznesenia :

### **18/26 Miestne zastupiteľstvo**

#### **s c h v a ľ u j e**

prenájom pozemku registra „C“ KN parc. č. 11903/354, ostatné plochy, o výmere 77 m<sup>2</sup>, ktorý vznikol na základe geometrického plánu č. 003-GP/2019, úradne overeného pod č. G1-2344/2019, oddelením od pozemku registra „C“ KN parc. č. 11903/208, ostatné plochy, o výmere 3573 m<sup>2</sup>, v k.ú. Nové Mesto, evidovaného na LV č. 2382,

; za účelom zriadenia a užívania 5 parkovacích miest k stavbe nájomcu

; na dobu určitú 10 rokov odo dňa účinnosti nájomnej zmluvy

; pre spoločnosť East fund s.r.o., so sídlom Vajanského nábrežie 5, Bratislava, IČO: 44 077 432

; ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 9 písm. c) zákona 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov z dôvodu, že:

- nájomca je vlastníkom stavieb so súpisným číslom 3214 a 3215 na pozemkoch registra „C“ KN parc. č. 11900/5 a 11900/3 v bezprostrednej blízkosti pozemku registra „C“ KN parc. č. 11903/354, v ktorých plánuje zriadiť prevádzku Fitness, wellness a yoga studia, pričom na zmenu účelu užívania stavby na uvedený účel, t.j. na prevádzku služieb, je potrebné preukázať právny vzťah k pozemku, na ktorom je možné zriadiť parkovacie miesta k tejto prevádzke; predmetné parkovacie miesta budú slúžiť pre zamestnancov a návštevníkov prevádzky, pričom po zániku právneho vzťahu k pozemku nájomca tieto parkovacie miesta odovzdá do majetku mestskej časti Bratislava-Nové Mesto,

; za nájomné vo výške: **2500 EUR/rok**

; za podmienky:

- nájomná zmluva bude nájomcom podpísaná v lehote 30 dní odo dňa schválenia uznesenia v miestnom zastupiteľstve; v prípade, ak nájomná zmluva nebude nájomcom v uvedenej lehote podpísaná, uznesenie stráca platnosť

- Strana 1

- VÝPIS-u z UZNESENÍ

- z pokračovania 18. zasadnutia Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Nové Mesto

- konaného dňa 06.10.2020



- v prípade, že nájomca nezmení účel užívania stavby na prevádzku služieb - Fitness, wellness a yoga studia a nevybuduje parkovacie miesta, z dôvodov na strane nájomcu, v lehote najneskôr do 31.12.2021 bude prenajímateľ oprávnený nájomnú zmluvu vypovedať v trojmesačnej výpovednej lehote
- nájomca je oprávnený dať predmet nájmu do podnájmu výlučne nájomcovi priestorov v stavbe súp. č. 3214 a 31215 a len s písomným súhlasom prenajímateľa udeleným starostom mestskej časti Bratislava-Nové Mesto
- nájomca sa zaväzuje najneskôr v lehote 30 dní od zániku právneho vzťahu k pozemku odovzdať vybudované parkovacie státa, v stave spôsobilom na užívanie, do majetku mestskej časti Bratislava-Nové Mesto; v prípade, že parkovacie státa v uvedenej lehote neodovzdá, vznikne prenajímateľovi nárok na zmluvnú pokutu vo výške 2500 EUR, a to opakovane, za každých ďalších 30 dní, až do odovzdania parkovacích miest do majetku mestskej časti Bratislava-Nové Mesto
- s pripomienkou:  
Nájomca umožní bezodplatné parkovanie aj iných vozidiel v čase od 19,00 hod. do 07,00 hod.

Hlasovanie    Za:            19  
                       Proti:            0  
                       Zdržali sa:    2

Mgr. Rudolf Kusý  
 Starosta

#### Hlasovanie o celkovom návrhu

Hlasovanie    Za:            21  
                       Proti:            0  
                       Zdržali sa:    0

Mgr. Rudolf Kusý  
 Starosta

Správnosť výpisu uznesenia overená na Oddelení organizačnom a evidencie obyvateľov Miestneho úradu Bratislava-Nové Mesto dňa 06.10.2020

Júlia Červenková  
 vedúca oddelenia  
 organizačného a evidencie obyvateľov  
 Miestneho úradu Bratislava-Nové Mesto

MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA - NOVÉ MESTO  
 Miestny úrad Bratislava  
 Junácka 1, 832 91 Bratislava  
 -50-