

Zmluva o nájme nehnuteľnosti č. 59/2025

uzatvorená podľa ust. § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník (ďalej len „zmluva“)

Zmluvné strany:

1. Prenajímateľ:

Názov:	mestská časť Bratislava-Staré Mesto
Sídlo:	Vajanského nábrežie 3, 814 21 Bratislava
IČO:	00 603 147
DIČ:	2020804170
Bankové spojenie:	VÚB, a. s.
Číslo účtu:	35-1526012/0200
IBAN:	SK63 0200 0000 3500 0152 6012
VS:	0245280492
Konajúci prostredníctvom:	Ing. Matej Vagač, starosta mestskej časti

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

2. Nájomcovia:

Meno a priezvisko:	Mgr. Martin Fedor
Trvalý pobyt:	
Dátum narodenia:	
Rodné číslo:	
Kontakt:	

Kontaktná osoba za nájomcov:	Katarína Čillíková
------------------------------	--------------------

a

Meno a priezvisko:	Mgr. Eleonóra Fedorová, rod.
Trvalý pobyt:	
Dátum narodenia:	
Rodné číslo:	

(ďalej len „nájomcovia“ a spolu s prenajímateľom ďalej len „zmluvné strany“)

Úvodné ustanovenia

Zmluvné strany, rešpektujúc zákon č. 138/1991 Zb. o majetku obcí, zákon č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave, Štatút hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, Zásady hospodárenia s majetkom mestskej časti Bratislava-Staré Mesto a s majetkom zvereným do správy

mestskej časti Bratislava-Staré Mesto a uznesenie Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Staré Mesto č. 6/2025 zo dňa 11.02.2025, ktorým bol schválený nájom časti pozemku špecifikovaného v Čl. I bod 1.1 zmluvy ako prípad hodný osobitného zreteľa, sa dohodli na uzatvorení tejto zmluvy podľa ust. § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka za nasledovných podmienok.

Čl. I Predmet zmluvy

- 1.1 Prenajímateľovi zverilo hlavné mesto SR Bratislava podľa ust. § 6 ods. 2 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí do správy nehnuteľnosť - pozemok parcely registra „C“ parc. č. **3878/1** vo výmere 3590 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, nachádzajúci sa v Bratislave na Langsfeldovej ulici. Nehnuteľnosť je zapísaná na LV č. 1656, okres: Bratislava I, obec: Bratislava – m. č. Staré Mesto, katastrálne územie: Staré mesto, vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom.
- 1.2 Touto zmluvou sa prenájomca zaväzuje prenechať za odplatu (ďalej len „**nájomné**“) a za podmienok v tejto zmluve dohodnutých nájomcom do nájmu časť pozemku opísaného v ods. 1.1 tohto článku zmluvy s celkovou výmerou 43 m² (ďalej len „**predmet nájmu**“ alebo „**pozemok**“).

Čl. II Účel nájmu

- 2.1 Prenajímateľ sa zaväzuje prenechať nájomcom predmet nájmu a nájomcovia sú oprávnení užívať predmet nájmu za účelom zabezpečenia prístupu k nehnuteľnostiam vo vlastníctve nájomcov.
- 2.2 Nájomcovia sú oprávnení užívať pozemok výlučne na účel uvedený v ods. 2.1 zmluvy.
- 2.3 Nájomcovia podpísaním tejto zmluvy potvrdzujú, že predmet nájmu je spôsobilý na dohodnuté užívanie a v takom stave ho do nájmu preberajú.

Čl. III Nájomné a spôsob platby

- 3.1 Prenajímateľ a nájomcovia sa dohodli na nájomnom za predmet nájmu v súlade so zákonom č. 18/1996 Z. z. o cenách vo výške **20,- EUR/m²/rok**, t. j. celková výška nájomného je **860,- EUR ročne (slovom osemstošesťdesiat eur ročne)**.
- 3.2 Nájomcovia budú uhrádzať nájomné ročne vo výške **860,- EUR** na účet prenájomcu na základe tejto zmluvy, pričom nájomné za rok, v ktorom táto zmluva nadobudne účinnosť je **splatné** najneskôr do **28. februára**, inak je nájomné **splatné** najneskôr do **31. januára** príslušného kalendárneho roka, za ktorý sa platí nájomné, pokiaľ nájomca neobdrží faktúru. V prípade, že bude nájomcovi nájomné faktúrované, je povinný toto zaplatiť v lehote splatnosti uvedenej na faktúre.
- 3.3 Nájomcovia sú povinní poukazovať platby nájomného včas tak, aby tieto najneskôr 31. januára príslušného kalendárneho roka, za ktorý sa uhrádzajú, boli pripísané na účet prenájomcu, **č. účtu v tvare IBAN: SK63 0200 0000 3500 0152 6012, VS: 0245280492**.
- 3.4 V prípade omeškania nájomcov s úhradou nájomného, prípadne iných platieb podľa tejto zmluvy, je prenájomca oprávnený požadovať zaplatenie úrokov z omeškania vo výške podľa ust. § 3 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z.
- 3.5 Prenajímateľ a nájomcovia sa dohodli, že prenájomca je počas doby trvania nájmu oprávnený upraviť dohodnutú výšku ceny nájomného raz ročne v súlade s medziročným rastom indexu

spotrebiteľských cien oznámených Štatistickým úradom Slovenskej republiky, najskôr však od 01.01.2026, pričom v takom prípade sa zmluvné strany zaväzujú uzavrieť dohodu o nájomnom vo forme dodatku k tejto zmluve.

- 3.6 Prenajímateľ si vyhradzuje právo jednostranného zvýšenia nájomného v závislosti od úrovne inflácie. Nájomné platné k 31. 12. kalendárneho roka, za ktorý sa inflácia sleduje, sa zvýši o mieru inflácie oficiálne vyhlásenú Štatistickým úradom Slovenskej republiky za tento sledovaný rok, a to od 01.01. nasledujúceho roku. V prípade neuplatnenia zvýšenia nájomného z akéhokoľvek dôvodu je prenájomca oprávnený upraviť výšku nájomného o súhrnnú výšku inflácie za predchádzajúce roky, v ktorých k jednostrannému zvýšeniu nájomného neprišlo. Zvýšené nájomné bude nájomcom fakturované späť k 01.01. príslušného roka, v ktorom sa jednostranné zvýšenie nájomného uplatňuje.
- 3.7 Nájomcovia nemajú právo zadržiavať a neplatiť nájomné a ani žiadne iné platby podľa tejto zmluvy z dôvodu akýchkoľvek nárokov alebo pohľadávok nájomcov voči prenájomcovi.

Čl. IV Trvanie zmluvy

- 4.1 Táto zmluva sa uzatvára na dobu **neurčitú**.
- 4.2 Nájomný vzťah v zmysle tejto zmluvy môže byť ukončený:
- a) písomnou dohodou oboch zmluvných strán,
 - b) na základe písomnej výpovede ktorejkoľvek zo zmluvných strán, z akéhokoľvek dôvodu, alebo aj bez uvedenia dôvodu,
 - c) jednostranným odstúpením od zmluvy prenájomcom z dôvodov uvedených v ods. 4.4 tejto zmluvy.
- 4.3 Výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola doručená výpoveď. V prípade ukončenia nájmu prenájomcom z dôvodu omeškania so zaplatením nájomného nájomcami o viac ako jeden mesiac je výpovedná lehota jednomesačná.
- 4.4 Zmluvné strany sa dohodli v súlade s ods. 4.2 písm. c) tohto článku, že prenájomca môže od tejto zmluvy jednostranne odstúpiť v prípade, ak nájomcovia užívajú predmet nájmu v rozpore so zmluvou, najmä ak
- a) nájomcovia sú viac ako jeden mesiac v omeškaní s platením nájomného,
 - b) predmet nájmu užíva bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenájomcu iný subjekt ako nájomcovia,
 - c) nájomcovia užívajú predmet nájmu spôsobom, ktorým prenájomcovi vzniká alebo hrozí škoda,
 - d) v prípade, že nájomcovia vykonajú akékoľvek iné zmeny predmetu nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenájomcu,
 - e) nedôjde k dohode o nájomnom podľa ods. 3.5 a/alebo 3.6 tejto zmluvy,
 - f) nájomcovia si nesplnia povinnosť podľa ods. 5.11 tejto zmluvy,
 - g) nájomcovia si nesplnia povinnosť podľa ods. 5.12 tejto zmluvy,
- pričom zmluva sa zrušuje dňom doručenia oznámenia o odstúpení od zmluvy prenájomcom.

Čl. V

Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcov

- 5.1 Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcom predmet nájmu v stave spôsobilom na účel užívania dohodnutý v ods. 2.1 tejto zmluvy.
- 5.2 Nájomcovia sú povinní užívať pozemok v rozsahu a v súlade s účelom dohodnutým v tejto zmluve a nie sú oprávnení dať pozemok, resp. jeho časť do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
- 5.3 Nájomcovia sú povinní starať sa o to, aby na predmete nájmu nevznikla škoda. Nájomcovia sú povinní na vlastné náklady a okamžite odstrániť všetku škodu nimi spôsobenú na predmete nájmu alebo iných, susedných pozemkoch.
- 5.4 Nájomcovia sú povinní zabezpečiť na svoje náklady bežnú údržbu a iné úkony spojené s udržiavaním predmetu nájmu.
- 5.5 Nájomcovia môžu vykonávať zmeny predmetu nájmu, ktorých vykonanie je nevyhnutné výlučne za účelom užívania predmetu nájmu v súlade s účelom nájmu podľa tejto zmluvy, pričom sú povinní každú takúto zmenu oznámiť prenajímateľovi bezodkladne po jej vykonaní. Akékoľvek iné zmeny predmetu nájmu sú nájomcovia oprávnení vykonávať len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.
- 5.6 Nájomcovia sú povinní odovzdať pozemok najneskôr v prvý pracovný deň po uplynutí výpovednej lehoty, resp. po skončení nájmu prenajímateľovi vypratý a v stave, v akom ho prevzali, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V prípade nesplnenia tejto povinnosti sú nájomcovia povinní zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 100,- EUR za každý deň omeškania s odovzdaním pozemku.
- 5.7 Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade porušenia niektorej z povinností nájomcov uvedených v tomto článku je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcov zmluvnú pokutu vo výške 100,- EUR za porušenie každej povinnosti jednotlivo. Pokuty je možné ukladať aj opakovane, pokiaľ napriek už uloženej pokute nebude v primeranej lehote zrealizovaná náprava. Zmluvnú pokutu sa nájomcovia zaväzujú uhradiť v lehote splatnosti uvedenej na faktúre, ktorou bude nájomcom zmluvná pokuta fakturovaná.
- 5.8 Nájomcovia vyhlasujú, že berú na vedomie výšku zmluvných pokút dohodnutých touto zmluvou, ich výška nie je v rozpore s dobrými mravmi a v prípade ich uplatnenia prenajímateľom sa ich zaväzujú uhradiť. V súlade s ust. § 545 ods. 2 Občianskeho zákonníka je prenajímateľ oprávnený domáhať sa náhrady škody presahujúcej zmluvné pokuty.
- 5.9 Zmluvné strany sa ďalej dohodli, že nájomca na seba preberá povinnosti, za ktoré bude v celom rozsahu vo vzťahu k predmetu nájmu zodpovedný, najmä povinnosti vyplývajúce z platných všeobecne záväzných nariadení týkajúcich sa ochrany majetku, udržiavania čistoty, poriadku a zimnej údržby.
- 5.10 Nájomcovia sú povinní bezodkladne písomne prenajímateľa informovať o akýchkoľvek skutočnostiach, ktoré majú alebo by mohli mať vplyv na plnenie a trvanie tejto zmluvy, najmä:
 - a) zmenu údajov o nájomcoch uvedených v záhlaví tejto zmluvy,
 - b) ktoré bránia alebo vážnym spôsobom ohrozujú riadne a včasné plnenie povinností nájomcov podľa tejto zmluvy.
- 5.11 Nájomcovia sú povinní uhradiť prenajímateľovi v zmysle Zásad hospodárenia s majetkom mestskej časti Bratislava-Staré Mesto a s majetkom zvereným do správy mestskej časti Bratislava-Staré Mesto **finančnú kauciu** vo výške zodpovedajúcej trojnásobku mesačného nájomného, **minimálne však vo výške zodpovedajúcej sume 10,- EUR za m²** prenajatého pozemku, teda vo výške **430,- EUR**. Nájomcovia sú povinní finančnú kauciu uhradiť najneskôr v deň podpisu nájomnej zmluvy na účet prenajímateľa **IBAN: SK63 0200 0000 3500 0152 6012, VS: 0245280492**, alebo v hotovosti do

pokladne Miestneho úradu mestskej časti Bratislava-Staré Mesto. Prenajímateľ si vyhradzuje právo použiť finančnú kauciu najmä na úhradu dlžného nájomného, úhradu aj v budúcnosti splatných peňažných sankcií podľa zmluvy o nájme (vrátane zmluvných pokút), náhradu nákladov uhradených prenájomcomom za nájomcov, náhradu škody a pod. Finančná kaucia v danej výške bude plne zachovaná po celú dobu platnosti nájomnej zmluvy a bude nájomcom vrátená po skončení zmluvného vzťahu a zároveň splnení všetkých povinností vyplývajúcich pre nájomcov z nájomnej zmluvy. Ak prenájomca preukázateľne použije finančnú kauciu alebo jej časť na úhradu svojich splatných pohľadávok voči nájomcom, sú nájomcovia povinní do desať dní od doručenia písomnej výzvy prenájomcu doplniť finančnú kauciu do výšky dohodnutej v tomto odseku. V prípade, že nájomcovia povinnosť doplniť kauciu včas nesplnia, sú povinní mestskej časti uhradiť zmluvnú pokutu vo výške 0,5 % denne zo sumy vo výške požadovaného doplnenia kaucie za každý začatý deň omeškania s doplnením kaucie.

- 5.12 Nájomcovia sú povinní do 30 dní odo dňa uzatvorenia zmluvy podpísať aj **notársku zápisnicu**, ktorou vyjadria svoj súhlas s použitím notárskej zápisnice ako exekučného titulu a s vykonateľnosťou svojich záväzkov voči prenájomcu, ktoré im vyplývajú z tejto zmluvy konkrétne
- a) s vykonateľnosťou záväzku po skončení nájmu predmet nájmu vypratať a odovzdať prenájomcu v prvý pracovný deň po dni skončenia nájmu (i) z dôvodu uplynutia dohodnutej doby nájmu, (ii) z dôvodu dohody o skončení nájmu alebo (iii) v dôsledku zániku nájmu výpoved'ou.
 - b) s vykonateľnosťou svojho záväzku uhradiť všetky splatné pohľadávky prenájomcu (vrátane príslušenstva), ktoré vznikli zo zmluvy v znení jej prípadných dodatkov.
- 5.13 Náklady na spísanie notárskej zápisnice znášajú nájomcovia. Jeden originál notárskej zápisnice odovzdajú nájomcovia prenájomcu v lehote do 30 dní odo dňa uzatvorenia tejto zmluvy. V prípade, že tak nájomcovia neučinia, je prenájomca oprávnený od zmluvy odstúpiť.

Čl. VI

Doručovanie

- 6.1 Písomnosti sa doručujú na adresy zmluvných strán uvedené na prvej strane tejto zmluvy. Zmenu adresy je zmluvná strana, ktorej sa zmena týka, povinná bezodkladne písomne oznámiť druhej zmluvnej strane.
- 6.2 Pokiaľ nie je v zmluve uvedené inak, všetky oznámenia, vyhlásenia, žiadosti, výzvy a iné úkony v súvislosti so zmluvou a jej plnením (ďalej len „**písomnosť**“), musia byť urobené v písomnej forme a doručené na adresu druhej zmluvnej strany uvedenú v záhlaví zmluvy a/alebo na inú adresu, ktorú oznámi táto zmluvná strana. Písomnosť sa považuje za doručenie za nasledovných podmienok:
- a) v prípade osobného doručovania dňom odovzdania písomnosti osobe oprávnenej prijímať písomnosti za túto zmluvnú stranu a podpisom takej osoby na doručení a/alebo kópii doručovanej písomnosti, alebo dňom odmietnutia prevzatia písomnosti takou osobou,
 - b) v prípade doručovania prostredníctvom poštového podniku oprávneného na poskytovanie poštových služieb podľa zákona č. 324/2011 Z. z. o poštových službách v znení neskorších predpisov dňom doručenia na adresu zmluvnej strany a v prípade zásielky do vlastných rúk dňom odovzdania písomnosti osobe oprávnenej prijímať písomnosti za túto zmluvnú stranu a podpisom takej osoby na doručení, pričom za deň doručenia písomnosti doručovanej prostredníctvom poštového podniku, sa pokladá aj (i) deň, v ktorý zmluvná strana, ktorá je adresátom, odoprie doručovanú písomnosť prevziať, (ii) deň vrátenia zásielky odosielateľovi, aj keď sa adresát o jej uložení nedozvedel.
- 6.3 Pri písomnostiach doručovaných elektronicky prostredníctvom e-mailu sa písomnosť považuje za doručenie prvý pracovný deň po jej odoslaní s výnimkou, ak je odosielateľovi doručená automatická

informácia o neprítomnosti adresáta. Ako kontaktné mailové adresy za účelom operatívnej komunikácie zmluvné strany určujú

a) za prenajímateľa: vladimir.kliment@stare mesto.sk, sara.gajdova@stare mesto.sk,
podatelna@stare mesto.sk

b) za nájomcov: cillikova@sandbergcapital.com

Čl. VII Záverečné ustanovenia

- 7.1 Právne vzťahy neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, prípadne ďalšími právnymi predpismi.
- 7.2 Zmeny a doplnenia tejto zmluvy musia byť vykonané formou písomného dodatku k zmluve a musia byť podpísané oboma zmluvnými stranami. V prípade, že druhá zmluvná strana sa nevyjadrí k návrhu dodatku písomne do 30 dní odo dňa jeho doručenia, predpokladá sa, že s návrhom dodatku nesúhlasí.
- 7.3 Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády SR v zmysle ust. § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka v spojení s ust. § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií).
- 7.4 Táto zmluva je vyhotovená v 5 rovnopisoch, z ktorých prenajímateľ dostane 3 rovnopisy a nájomcovia dostanú 2 rovnopisy.
- 7.5 Ak by niektoré z ustanovení tejto zmluvy bolo neplatné, alebo by sa takým stalo neskôr, nebude tým dotknutá platnosť ostatných ustanovení tejto zmluvy. Zmluvné strany sa zaväzujú vyvinúť maximálne úsilie na konvalidáciu neplatného ustanovenia tejto zmluvy, a ak taká konvalidácia nebude možná, zmluvné strany sa zaväzujú nahradiť neplatné ustanovenie tejto zmluvy takým ustanovením, ktoré sa svojim obsahom a povahou čo najviac približuje účelu, ktorý chceli zmluvné strany dosiahnuť neplatným ustanovením tejto zmluvy.
- 7.6 Zánikom účinnosti tejto zmluvy alebo jej časti nie je dotknutá účinnosť tých ustanovení zmluvy, ktorých účinnosť podľa tejto zmluvy a/alebo vzhľadom na ich povahu má trvať aj po ukončení účinnosti tejto zmluvy.
- 7.7 Zmluvné strany si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a prehlasujú, že ich prejavy vôle sú slobodné, vážne, zrozumiteľné a určité, zmluvu neuzatvárajú v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok, čo svojimi podpismi potvrdzujú.

V Bratislave dňa .

V Bratislave dňa

Nájomcovia:

Prenajímateľ:

Mgr. Martin Fedor

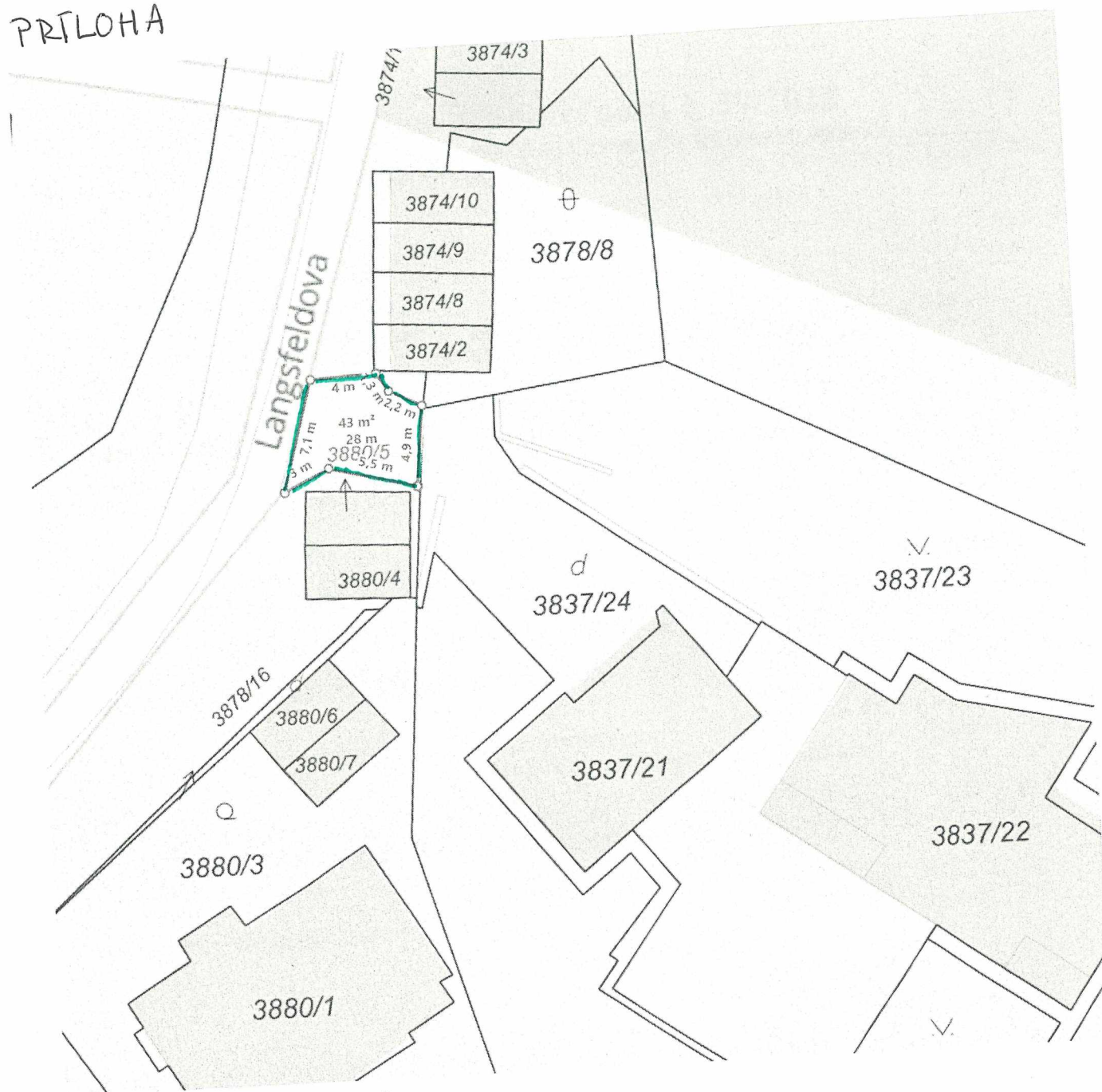
Ing. Matej Vagač
starosta mestskej časti

Mgr. Eleonóra Fedorová

Prílohy:

1. Informatívna kópia z katastrálnej mapy

PRÍLOHA



INFORMATÍVNA KÓPIA