

## Zmluva o nájme nehnuteľností č. 07 83 0163 14 00

### Zmluvné strany

**Prenajímateľ:** Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava  
Primaciálne nám. č. 1, 814 99 Bratislava  
zastúpené: doc. RNDr. Milanom Ftáčnikom, CSc. primátorom mesta  
peňažný ústav: Československá obchodná banka a.s.  
číslo účtu (IBAN): SK587500000000025828453  
BIC (SWIFT): CEKOSKBX  
IČO: 00603481  
DIČ: 2020372596  
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

**nájomca:** Nadácia Horský park  
so sídlom Majakovského 13, 811 04 Bratislava  
zastúpená: Mgr. Máriou Filkovou, riaditeľkou  
IČO: 30815746  
peňažný ústav:  
číslo účtu (IBAN):  
BIC (SWIFT):  
DIČ: 2020833595  
(ďalej len „nájomca“ alebo spolu „zmluvné strany“)

po vzájomnej dohode uzatvárajú v zmysle § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka zmluvu o nájme nehnuteľností v Bratislave, k. ú. Staré Mesto

### Čl. I

#### Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ z titulu vlastníctva prenajíma nájomcovi za nižšie uvedených podmienok nehnuteľnosti Bratislave, k. ú. Staré Mesto:
  - pozemok parcely registra “C” parc. č. 4222, druh pozemku záhrady vo výmere 1229 m<sup>2</sup> zapísaný na LV č. 1656
  - pozemok parcely registra “C” parc. č. 4225/2, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria vo výmere 452 m<sup>2</sup> zapísaný na LV č. 10
  - stavbu súp. č. 102059 na pozemku parcely registra “C” parc. č. 4223, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria vo výmere 187 m<sup>2</sup> zapísanú na LV č. 1656 (ďalej len „predmet nájmu“).Kópia katastrálnej mapy tvorí neoddeliteľnú prílohu č. 2 tejto zmluvy.
2. Prenajímateľ vyhlasuje, že k predmetu nájmu sa okrem práv prenajímateľa neviažu žiadne ďalšie vlastnícke, reštitučné, záložné prípadne iné práva k cudzej veci, alebo nájomné práva, alebo akékoľvek práva tretích osôb.

3. Účelom tejto zmluvy je prenajať nájomcovi predmet nájmu na verejnoprospešnú činnosť Komunitného centra Horáreň Horský park ako správneho a informačného centra pre Horský park, Kalváriu a okolie, poskytovanie bezplatného krátkodobého relaxu, služieb kreatívneho detského ihriska s príslušnou vybavenosťou a servisom, organizovanie programov, kurzov, workshopov, vykonávanie predaja publikácií súvisiacich s uvedenými aktivitami, poskytovanie občerstvenia zostaveného na racionálnom základe, spracúvanie odpadového dreva z parku, organizovanie verejnoprospešných programov zameraných na zveľadňovanie Horského parku.
4. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu výlučne v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto zmluve a v súlade s právnymi predpismi, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu. Za nesplnenie tejto podmienky sa zaväzuje zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 17,00 Eur za každý deň trvania porušenia povinnosti podľa predchádzajúcej vety, ktorá mu bude fakturovaná.

## **Čl. II**

### **Doba nájmu**

1. Nájom sa dojednáva na dobu určitú 20 rokov od 16.8.2014 do 15.8.2034.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájom nie je možné obnoviť v zmysle § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka.

## **Čl. III**

### **Nájomné a úhrada za nájom**

1. Ročné nájomné je v zmysle zákona číslo 18/1996 Z. z. o cenách stanovené dohodou zmluvných strán vo výške 920,00 Eur za celý predmet nájmu uvedený v Čl. I ods. 1. tejto zmluvy.
2. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť si sám na vlastné náklady všetky služby súvisiace s nájmom a prihlásiť sa na odber jednotlivých médií.
3. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať dohodnuté nájomné mesačne vo výške 76,66 Eur vždy najneskôr do 15. dňa príslušného mesiaca na účet prenajímateľa vedený v Československej obchodnej banke, a. s., č. účtu (IBAN): SK587500000000025828453, BIC (SWIFT): CEKOSKBX, variabilný symbol: 783016314.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že ak sa nájomca dostane s akoukoľvek platbou podľa tejto zmluvy do omeškania, zaväzuje sa zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % zo splatnej dlžnej sumy za každý deň omeškania, ktorá mu bude fakturovaná. Povinnosť nájomcu platiť úroky z omeškania podľa § 517 Občianskeho zákonníka nie je týmto dotknutá.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený požadovať od nájomcu náhradu škody spôsobenej porušením povinnosti nájomcu, na ktorú sa vzťahuje zmluvná pokuta v rozsahu presahujúcom výšku zmluvnej pokuty.

6. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajíateľ je oprávnený meniť každoročne k 01.04. (od 2. štvrtého roka príslušného kalendárneho roka) výšku nájomného dohodnutého v nájomnej zmluve o výšku miery inflácie stanovenej Štatistickým úradom SR za bezprostredne predchádzajúci kalendárny rok a zverejnenú Štatistickým úradom SR v januári nasledujúceho roka. Zvýšenie nájomného prenajíateľ oznámi nájomcovi písomne, zaslaním doporučenej zásielky na adresu podľa Čl. VII ods. 2. tejto zmluvy. Zvýšené nájomné sa nájomca zaväzuje platiť za obdobie od 01.04. príslušného kalendárneho roka v termínoch splatnosti nájomného dohodnutých v tejto nájomnej zmluve. V prípade, že oznámenie o zvýšení nájomného bude nájomcovi doručené po splatnosti nájomného, nájomca sa zaväzuje zaplatiť rozdiel medzi pôvodným nájomným a nájomným zvýšeným o mieru inflácie v lehote 15 dní od doručenia oznámenia.
7. V prípade, že nájomca pri platbe neuvedie obdobie, za ktoré sa úhrada platí, alebo uvedie obdobie, ktoré už bolo uhradené, alebo ak z úhrady nebude zrejmé, za ktoré obdobie nájomca úhradu poukazuje, je obdobie, ktoré bude úhradou pokryté, oprávnený určiť prenajíateľ sám; prenajíateľ spravidla pokryje najstaršiu splatnú pohľadávku.
8. Všetky platby podľa tejto zmluvy sa považujú za uhradené dňom ich pripísania na účet prenajíateľa.
9. Ak nájom začne v priebehu mesiaca, vypočíta sa alikvotná časť nájomného tak, že denné nájomné, čo je 1/365 ročného nájomného, sa vynásobí počtom dní odo dňa začiatku nájmu do konca príslušného mesiaca. Takto vypočítané nájomné sa nájomca zaväzuje zaplatiť spolu s platbou nájomného za ďalší kalendárny mesiac.

#### **Čl. IV**

#### **Ukončenie nájmu a odstúpenie od zmluvy**

1. Nájom sa skončí uplynutím doby, na ktorú sa dojednal.
2. Zmluvné strany môžu ukončiť nájom kedykoľvek dohodou.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajíateľ môže okamžite odstúpiť od tejto zmluvy bez akýchkoľvek záväzkov voči nájomcovi, ak nájomca napriek písomnému upozorneniu:
  - a) v rozpore s touto zmluvou dá predmet nájmu do podnájmu, alebo
  - b) užíva predmet nájmu na iný ako dohodnutý účel, alebo
  - c) mešká s úhradou nájomného viac ako jeden mesiac, alebo
  - d) bolo príslušným stavebným úradom rozhodnuté o zmenách stavby alebo o odstránení stavby, ktoré bránia užívať predmet nájmu.V týchto prípadoch sa zmluva ruší dňom, keď prejav vôle prenajíateľa o odstúpení dôjde nájomcovi, alebo dňom podľa Čl. VII ods. 3. a 4.. Na tieto prípady sa vzťahuje postup podľa ods. 5 tohto článku.
4. Možnosť odstúpenia niektorej zo zmluvných strán podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka nie je týmto článkom dotknutá.

5. Zmluvné strany sa dohodli, že pokiaľ nájomca po skončení nájmu podľa tejto zmluvy fyzicky neodovzdá prenajímateľovi predmet nájmu v lehote určenej prenajímateľom, prípadne dohodnutej medzi zmluvnými stranami, má prenajímateľ právo vypratať predmet nájmu na náklady nájomcu a uložiť zariadenie a tovar, ktoré sú jeho vlastníctvom, do depozitu.

## Čl. V

### Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomcovi je stav predmetu nájmu známy nakoľko ho užíva. Protokol o stave predmetu nájmu a jeho fyzickom odovzdaní nájomcovi spíše prenajímateľ najneskôr do 5 pracovných dní od účinnosti tejto zmluvy. Protokol o stave predmetu nájmu a jeho fyzickom odovzdaní prenajímateľovi po skončení nájmu bude spísaný najneskôr v posledný deň nájmu.
2. Nájomca berie na vedomie, že Horský park je podľa § 11 zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v platnom znení zaradený do 4. stupňa územnej ochrany v kategórii chránený areál. Územie je chránené od roku 1986 a bolo vyhlásené za účelom ochrany jeho kompozičného riešenia a dendrologického bohatstva pre vedeckovýskumné, študijné, náučné a kultúrno-výchovné ciele. Cieľom ochrany je zachovať a revitalizovať prírodný charakter parku, zabezpečiť optimálne podmienky pre obojživelníkov, podporiť biodiverzitu v území, zlepšiť stav stromového poschodia. V súčasnosti je zapísané v Štátnom zozname osobitne chránených častí prírody SR pod evidenčným číslom 48. Objekt súp. č. 102059 na pozemku parc. č. 4223 vždy slúžil pre potreby zabezpečenia týchto prác.
3. Pokiaľ by chcel nájomca predmet nájmu rekonštruovať alebo technicky zhodnotiť, zaväzuje sa pred začatím rekonštrukcie alebo technického zhodnotenia predložiť prenajímateľovi na odsúhlasenie projektovú dokumentáciu a výšku predpokladaných investícií a vykonať rekonštrukciu alebo technické zhodnotenie len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa a príslušného stavebného úradu. Súčasne sa nájomca zaväzuje postupovať v zmysle zákona číslo 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v platnom znení.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude vykonávať drobné opravy a znášať náklady spojené s bežnou údržbou predmetu nájmu a znášať všetky náklady spôsobené jeho neprimeraným užívaním. Zmluvné strany analogicky za drobné opravy považujú drobné opravy podľa § 5 Nariadenie vlády č. 87/1995 Z. z. v platnom znení, za náklady spojené s bežnou údržbou náklady podľa § 6 citovaného nariadenia. Nájomca sa zaväzuje písomne oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv predmetu nájmu, ktoré má vykonať prenajímateľ a umožniť mu ich vykonanie. Nájomca nezodpovedá za škody spôsobené neodstránením opráv (porúch) podľa predchádzajúcej vety v prípade, že tieto včas písomne oznámil prenajímateľovi v zmysle príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka.
5. Nájomca podpísaním tejto zmluvy vyhlasuje a zaručuje, že si počas nájmu ani po jeho skončení nebude u prenajímateľa uplatňovať kompenzáciu nákladov vynaložených na stavebné úpravy a opravy predmetu nájmu, rekonštrukčné práce a pod. realizované

v súlade s touto zmluvou ani si nebude uplatňovať voči prenajímateľovi žiadne nároky titulom vykonania týchto prác.

6. Prenajímateľ týmto udeľuje nájomcovi súhlas na vybavenie predmetu nájmu potrebným vybavením, vrátane inštalácie potrebných technických a iných zariadení v súlade s účelom nájmu na náklady nájomcu.
7. Nájomca nie je oprávnený počas doby nájmu vykonávať odpisy z predmetu nájmu a odpisy z technického zhodnotenia.
8. Nájomca užívajúci predmet nájmu sa zaväzuje udržiavať predmet nájmu v stave, ktorý je v súlade s platnými právnymi predpismi súvisiacimi s prevádzkou obdobného zariadenia. Nájomca preberá na seba všetky povinnosti prenajímateľa ako vlastníka objektu vyplývajúce z platných všeobecne záväzných právnych predpisov a to najmä na úseku požiarnej ochrany - povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarom v platnom znení, najmä povinnosti v zmysle ustanovení § 4 a § 5, na úseku hygieny, bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci - povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov, zákona č. 126/2006 Z. z. o verejnom zdravotníctve a o zmene a doplnení niektorých zákonov, o ochrane majetku a pod. a z platných všeobecne záväzných nariadení Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Staré Mesto týkajúcich sa najmä udržiavania čistoty, poriadku a Všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta SR Bratislavy č. 6/2004 o nakladaní s komunálnymi odpadmi a drobnými odpadmi na území Hlavného mesta SR Bratislavy.
9. Nájomca sa zaväzuje bez zbytočného odkladu, najneskôr do 15 dní, kedy ku zmene došlo, oznámiť písomne prenajímateľovi každú zmenu týkajúcu sa svojej právnej subjektivity (ako napr. zmena právnej formy, zmena štatutárneho zástupcu, zmena sídla a pod.), ako aj iné skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť nájom.
10. Pri nesplnení podmienok uvedených v tomto článku nájomca zodpovedá v plnej výške za škodu, ktorá týmto nesplnením vznikla.
11. Zodpovednosť za škody na predmete nájmu sa riadi ustanoveniami VI. časti prvej a druhej hlavy Občianskeho zákonníka.
12. Nájomca sa zaväzuje umožniť prenajímateľovi bezodkladný vstup do prenajatých priestorov najmä v prípade havárie, živelného pohromy, kontroly dodržiavania účelu a podmienok nájmu a pod.. V prípade bezdôvodného odmietnutia vstupu nájomcom si zmluvné strany dohodli zmluvnú pokutu vo výške 1000,00 EUR a nájomca sa zaväzuje zaplatiť zmluvnú pokutu na základe prenajímateľom zaslanej faktúry
13. Nájomca sa zaväzuje uzatvoriť a po celú dobu nájmu udržiavať na vlastné náklady v platnosti poisťovnú zmluvu, ktoré budú pokrývať nasledovné riziká:
  - a) poisťovanie zodpovednosti nájomcu za škody vzniknuté v súvislosti s jeho činnosťou v predmete nájmu (najmä poškodenie majetku a všetkých škôd na predmete nájmu);
  - b) poisťovanie predmetu nájmu a všetkého majetku (aj zabudovaného) nájomcom proti živelným pohromám;

c) poistenie rizika krádeže vlámaním do predmetu nájmu alebo lúpežným prepadnutím a rizika vandalizmu.

## **Čl. VI Podnájom**

Nájomca je oprávnený prenechať priestory bistra s občerstvením do podnájmu tretej osobe.

## **Čl. VII Doručovanie**

1. Prenajímateľ doručuje písomnosti sám, poštou alebo prostredníctvom správcu. Prenajímateľ môže podľa potreby a okolností doručiť písomnosť aj prostredníctvom mestskej polície alebo iným spôsobom.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že pre potreby doručovania akýchkoľvek písomností týkajúcich sa právnych vzťahov založených touto zmluvou alebo na základe tejto zmluvy, bude miestom doručovania nájomcu:
  - a) adresa uvedená v záhlaví tejto zmluvy, alebo
  - b) miesto predmetu nájmu, alebo
  - c) miesto, kde bude zastihnutá osoba oprávnená konať za nájomcu.
3. Nájomca berie na vedomie a súhlasí s tým, že písomnosť prenajímateľa podľa odseku 2. tohto článku doručená do miesta doručenia podľa odseku 2. tohto článku, bude považovaná za doručení priamo do vlastných rúk nájomcu, a to aj v prípade, ak táto písomnosť bude vrátená poštou prenajímateľovi ako písomnosť nájomcom neprevzatá; v takomto prípade sa za deň doručenia považuje deň vrátenia zásielky prenajímateľovi. Uvedené platí aj v tom prípade, ak sa nájomca o tejto skutočnosti nedozvie.
4. V prípade, že nájomca bezdôvodne odoprie písomnosť prijať, je písomnosť doručená dňom, keď jej prijatie bolo odopreté.

## **Čl. VIII Vyhlásenia a záruky**

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:
  - 1.1. nájomca je právnym subjektom platne existujúcim podľa zákonov Slovenskej republiky, podpisujúci je osoba oprávnená konať v mene nájomcu a nájomca nemá žiadne dcérske spoločnosti;
  - 1.2. nájomca nie je v úpadku, nebol ním alebo štatutárnym orgánom alebo treťou osobou podaný návrh na vyhlásenie konkurzu na jeho majetok a ani mu úpadok nehrozí;
  - 1.3. nájomca nebol ako právnická osoba zrušený či už likvidáciou alebo bez likvidácie a ani neprijal žiadne rozhodnutie za týmto účelom;

- 1.4. proti nájomcovi nie je vedené žiadne exekučné 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 vyplývajúcich z tejto zmluvy.
2. V prípade, že sa akékoľvek vyhlásenie alebo záruka podľa ods. 1. tohto článku ukáže ako nepravdivé alebo zavádzajúce, bude sa to považovať za hrubé porušenie tejto zmluvy, oprávňujúce prenajímateľa od tejto zmluvy jednostranne odstúpiť, ako aj oprávňujúce prenajímateľa požadovať od nájomcu náhradu škody, ktorá mu nepravdivým alebo zavádzajúcim vyhlásením alebo zárukou vznikla.

## **Čl. X**

### **Záverečné ustanovenia**

1. Nájom bol schválený uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č. 1436/2014 zo dňa 6.3.2014.
2. K zmene dohodnutých podmienok nájmu môže dôjsť len na základe vzájomnej dohody formou písomného dodatku, alebo keď to bude vyplývať zo zmien a doplnkov platných všeobecne záväzných právnych predpisov.
3. Pre právne vzťahy touto zmluvou zvlášť neupravené platia príslušné ustanovenia zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník a ostatné platné všeobecne záväzné právne predpisy Slovenskej republiky. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade akýchkoľvek sporov z tejto zmluvy alebo na základe tejto zmluvy bude ich riešenie v právomoci príslušných slovenských súdov za použitia slovenského práva.
4. Pokiaľ sú v tejto zmluve alebo jej dodatkoch odkazy na príslušné právne predpisy alebo ich ustanovenia, ktoré boli medzičasom zmenené, opätovne prijaté alebo priamo či nepriamo nahradené inými príslušnými právnymi predpismi alebo ich ustanoveniami. považujú sa tieto odkazy za odkazy na príslušné právne predpisy alebo ich ustanovenia, ktoré boli zmenené, opätovne prijaté alebo priamo či nepriamo nahrádzajú pôvodné príslušné právne predpisy alebo ich ustanovenia, v ich platnom znení. V prípade, ak sa niektoré ustanovenie tejto zmluvy ukáže (alebo sa neskôr stane) neplatným alebo neúčinným alebo neaplikovateľným, nedotýka sa to ostatných ustanovení tejto zmluvy, ktoré zostávajú platné a účinné, 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 a to v lehote 30 (tridsiatich) dní odo dňa doručenia výzvy jednej zmluvnej strany druhej zmluvnej strane.
5. Zmluva sa vyhotovuje v 7-mich rovnopisoch s platnosťou originálu, 5 pre prenajímateľa a 2 pre nájomcu.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že túto zmluvu uzatvorili slobodne a vážne, nie v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, prečítali ju, porozumeli jej a nemajú proti jej forme a obsahu žiadne výhrady, čo potvrdzujú vlastnoručnými podpismi

7. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia podľa ustanovenia § 47a ods. 1. zákona č. 546/2010 Z. z., ktorým sa dopĺňa zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony v spojení s ustanovením § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií). V prípade, že nájomca neprevezme predmet nájmu do 15 dní odo dňa účinnosti tejto zmluvy, táto zmluva stráca platnosť aj účinnosť.
8. Zánikom účinnosti tejto zmluvy nie je dotknutá účinnosť Čl. IV ods. 5. a tých ustanovení zmluvy, ktorých účinnosť podľa tejto zmluvy a/alebo vzhľadom na ich povahu má trvať aj po ukončení účinnosti tejto zmluvy. Uvedené platí aj o tých ustanoveniach zmluvy, ktorých účinnosť podľa tejto zmluvy a/alebo vzhľadom na ich povahu má vzniknúť a/alebo trvať aj pred začiatkom účinnosti tejto zmluvy

V Bratislave, dňa 14.04.2014

V Bratislave, dňa 24.03.2014

.....  
doc. RNDr. Milan Ftáčnik, CSc. v. r.  
primátor  
hlavného mesta SR Bratislavy

.....  
Mgr. Mária Filková v. r.  
riaditeľka

- Prílohy: č. 1. Kópia katastrálnej mapy - neoddeliteľná  
č. 2. Odpis uznesenia MsZ č. 1436/2014 zo dňa 6.3.2014 - neoddeliteľná