

## Zmluva o nájme nehnuteľností č. 04/2011

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a podľa ustanovení § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka v platnom znení

medzi

**Prenajímateľ:** **SH TRADE, s.r.o., Košice**  
Rhodyho 14, 085 01 Bardejov  
IČO: 31 712 673  
DIČ: 2020488503  
IČ DPH: SK2020488503  
bankové spojenie:  
č. účtu:  
spoločnosť je zapísaná v Obchodnom registri, Okresného súdu Prešov, oddiel: Sro, vložka č.: 24051/P  
konajúci prostredníctvom: Slavomír Grohoľ – konateľ  
Osoba oprávnená na odovzdanie nájomných priestorov a na rokovanie vo veciach technických:  
( ďalej len „prenajímateľ“ )

a

**Nájomca:** **Národná diaľničná spoločnosť, a.s.**  
Mlynské Nivy 45, 821 09 Bratislava  
IČO: 35 919 001  
DIČ: 2021937775  
IČ DPH: SK 2021937775  
bankové spojenie:  
č. účtu:  
spoločnosť je zapísaná v Obchodnom registri, Okresného súdu Bratislava I., oddiel: Sa, vložka č. 3517/B.  
Štatutárny orgán  
Ing. Ján Kotuľa  
podpredseda predstavenstva  
Ing. Peter Mráz  
člen predstavenstva  
Osoba oprávnená na prevzatie nájomných priestorov a na rokovanie vo veciach technických:  
( ďalej len „nájomca“ )

### I. Predmet zmluvy

- 1.1. Predmetom nájmu podľa tejto zmluvy sú časti nehnuteľností nachádzajúce sa v areáli Haniska, a to:
  - 1.1.1. časť administratívnej budovy súpisné číslo 376, spolu o výmere **87,50 m<sup>2</sup>**, t.j. 4 x kancelárie na 3. poschodí so samostatným vstupom. Pôdorys prenajímaných priestorov tvorí Prílohu č. 4. k tejto zmluve.
  - 1.1.2. časť parcely č. \_\_\_\_\_, k.ú. \_\_\_\_\_ spolu o výmere **60 m<sup>2</sup>**, t.j. 4 x vyhradené parkovacie miesto.

- 1.2. Budova špecifikovaná v bode 1.1.1. tohto článku zmluvy, t.j. administratívna budova so súpisným číslom \_\_\_\_\_, postavená na parcele č. \_\_\_\_\_ a pozemok špecifikovaný v bode 1.1.2. tohto článku zmluvy, t.j. parcela č. \_\_\_\_\_ o výmere 1036 m<sup>2</sup>, k.ú. \_\_\_\_\_ sú vo výlučnom vlastníctve prenajímateľa, sú zapísané na LV č. \_\_\_\_\_, vedenom Katastrálnym úradom v \_\_\_\_\_, Správou katastra \_\_\_\_\_, pre katastrálne územie \_\_\_\_\_, obec \_\_\_\_\_, okres \_\_\_\_\_. Fotokópia listu vlastníctva tvorí Prílohu č.3 k tejto zmluve.
- 1.3. Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva nájomcovi na dočasné užívanie časti nehnuteľností špecifikovaných v bode 1.1. tohto článku zmluvy.

## II. Účel nájmu

- 2.1. Predmet nájmu sa nájomca zaväzuje využívať pre svoju podnikateľskú činnosť v súlade s predmetom podnikania uvedenom vo výpise z obchodného registra, najmä na administratívno-kancelárske účely a na parkovanie svojich motorových vozidiel, a to výlučne pre svoje potreby.

## III. Doba nájmu

- 3.1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú **od 01.06.2011 do 30.06.2013**.
- 3.2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca má prednostné právo na predĺženie nájomného vzťahu po jeho skončení, t.j. **opciu na ďalších 12 ( dvanásť ) kalendárnych mesiacov**. Opciu si nájomca musí u prenajímateľa uplatniť písomnou formou najneskôr 60 ( šesťdesiat ) dní pred uplynutím nájomného vzťahu podľa tejto zmluvy. V takomto prípade je prenajímateľ povinný podpísať s nájomcom dodatok k tejto zmluve na trvanie nájmu na ďalších 12 ( dvanásť ) kalendárnych mesiacov.
- 3.3. Odovzdanie a prevzatie predmetu nájmu sa zmluvné strany zaväzujú vykonať fyzickou obhliadkou vykonanou v dohodnutom čase po podpísaní tejto zmluvy, najneskôr do 01.06.2011. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu do užívania nájomcovi vyhotoví prenajímateľ odovzdávací protokol, ktorý podpíšu obidve zmluvné strany prostredníctvom osôb uvedených v úvodných ustanoveniach zmluvy. Prípadné nedostatky predmetu nájmu obsiahnuté v tomto protokole, budú odstránené v dohodnutej lehote ( Odovzdávací protokol – príloha č. 1 ).

## IV. Výška a splatnosť nájomného

- 4.1. Výška nájomného sa po dohode zmluvných strán stanovuje nasledovne:
- 4.1.1. nájomné za predmet nájmu podľa bodu 1.1.1. tejto zmluvy je **60,- € za 1 m<sup>2</sup>/ ročne**,
- 4.1.2. nájomné za predmet nájmu podľa bodu 1.1.2. tejto zmluvy je **10,- € za 1 m<sup>2</sup>/ ročne**,
- 4.2. Celková výška nájmu s prihliadnutím na celkový výmeru predmetu nájmu, na celú dobu trvania nájmu a cenu za predmet nájmu špecifikovanú v tejto zmluve predstavuje sumu **12.187,50 €** ( slovom: dvanásťtisícstoosemdsiatsedem EUR a 50/100 ), pričom mesačná splátka nájomného je v zmysle uvedeného **487,50 €** ( slovom: štyristoosemdsiatsedem EUR a 50/100 ).
- 4.3. V cenách špecifikovaných v bodoch 4.1., resp. 4.2. tohto článku zmluvy nie je zahrnutá zákonom stanovená výška DPH.

- 4.4. Po dohode zmluvných strán sa nájomca zaväzuje uhrádzať dohodnuté nájomné mesačne a to v lehote najneskôr do posledného dňa v príslušnom kalendárnom mesiaci, na základe riadne vystaveného a doručeného daňového dokladu, t.j. faktúry.
- 4.5. Faktúra je daňovým dokladom, bude spĺňať náležitosti v zmysle §71 zákona č.222/2004 Z.z., o dani z pridanej hodnoty v platnom znení a bude obsahovať hlavne tieto náležitosti:
- 4.5.1. označenie prenajímateľa a nájomcu,
  - 4.5.2. číslo zmluvy,
  - 4.5.3. číslo faktúry,
  - 4.5.4. deň vystavenia, deň dodania plnenia a deň splatnosti faktúry,
  - 4.5.5. označenie peňažného ústavu a účtu na ktorý sa má platiť,
  - 4.5.6. fakturovanú sumu s rozpisom fakturovaných čiastok,
  - 4.5.7. cenu nájmu bez DPH a cenu nájmu s DPH,
  - 4.5.8. výšku DPH,
  - 4.5.9. pečiatku a podpis oprávnenej osoby.
- 4.6. V prípade, že faktúra nebude obsahovať náležitosti uvedené v bode 4.5. tejto zmluvy, resp. nebude spĺňať náležitosti podľa príslušných daňových predpisov, je nájomca oprávnený vrátiť ju prenajímateľovi na prepracovanie. V takomto prípade sa preruší plynutie lehoty splatnosti a nová lehota splatnosti začne plynúť dňom doručenia opravenej faktúry nájomcovi.
- 4.7. Za deň úhrady nájomného sa považuje deň pripísania príslušnej čiastky nájomného na bankový účet prenajímateľa, resp. deň úhrady príslušnej čiastky nájomného v hotovosti do pokladne prenajímateľa.
- 4.8. Na zabezpečenie záväzkov prenajímateľa v zmysle tejto zmluvy sa nájomca po dohode zmluvných strán zaväzuje po nadobudnutí účinnosti tejto zmluvy, resp. v lehote najneskôr do 15.06.2011 uhradiť na základe osobitnej faktúry prenajímateľovi do depozitu **zábezpeky** vo výške trojmesačného nájomného, t.j. **3 x 487,50 € = 1.462,50 €**. V prípade ukončenia tejto zmluvy sa prenajímateľ zaväzuje zábezpeku nájomcovi vrátiť prípadne v súlade s bodom 4.9 tejto zmluvy finančne vysporiadať poskytnutú zábezpeku podľa predchádzajúcej vety tohto bodu, a to v lehote najneskôr do 15 dní od platného ukončenia zmluvy.
- 4.9. Prostriedky zábezpeky je prenajímateľ oprávnený použiť na úhradu platieb nájomného či iných finančných záväzkov, vyplývajúcich pre nájomcu z tejto zmluvy, s ktorými je nájomca v omeškaní po dobu dlhšiu ako **15 dní**. Ak sa zábezpeka počas trvania tejto zmluvy z akéhokoľvek dôvodu z časti alebo celkom spotrebuje, alebo ak dôjde k úprave nájomného v zmysle bodu 4.10, prenajímateľ na túto skutočnosť upozorní nájomcu listom. Nájomca je povinný **do 7 dní** od doručenia listu doplniť zábezpeku na pôvodnú sumu podľa bodu 4.8. tejto zmluvy.
- 4.10. Ak v priebehu plynutia doby nájmu dôjde objektívne k zvýšeniu ktorejkoľvek z cien za dodávku vody a stočného, dodávku plynu alebo dodávku elektrickej energie o viac ako 5%, prenajímateľ písomne vyzve nájomcu na uzatvorenie dodatku k tejto zmluve, na úpravu ceny nájmu špecifikovanú v tomto článku zmluvy v súlade so zvýšením ktorejkoľvek ceny za dodávku vody a stočného, dodávku plynu alebo dodávku elektrickej energie a to spätne od prvého dňa príslušného kalendárneho mesiaca, v ktorom došlo k zvýšeniu predmetnej ceny za dodávku médií

## **V. Náklady spojené s užívaním predmetu nájmu**

- 5.1. Prenajímateľ sa zaväzuje poskytovať nájomcovi prostredníctvom tretích osôb aj služby spojené s prenájomom nehnuteľností, a to dodávka vody a stočné, dodávka plynu a elektrickej energie. Poskytovanie predmetných služieb je po dohode zmluvných strán zahrnuté v cene nájmu podľa článku IV. tejto zmluvy.
- 5.2. Poskytovanie ďalších služieb spojených s prenájomom, ako je správa a údržba vnútro areálových komunikácií, prevádzka a údržba osvetlenia vnútro areálových komunikácií, kosenie a údržba okolitých trávnatých plôch, ochrana a stráženie majetku, režim vrátnice a iné je po dohode zmluvných strán zahrnuté v cene nájmu podľa článku IV. tejto zmluvy.
- 5.3. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca si počas platnosti tejto zmluvy zabezpečí odvoz komunálneho odpadu na vlastné náklady, resp. uzatvorí osobitný zmluvný vzťah so spoločnosťou zabezpečujúcou odvoz a likvidáciu komunálneho odpadu.

## **VI. Práva a povinnosti prenajímateľa**

- 6.1. Prenajímateľ je povinný prenechať nájomcovi predmet nájmu na užívanie v stave spôsobilom na riadne užívanie.
- 6.2. Prenajímateľ sa zaväzuje poistiť predmet nájmu na vlastné náklady. Predmety, resp. hnuťelné veci vnesené nájomcom do predmetu nájmu si môže dať nájomca poistiť na vlastné náklady.
- 6.3. Prenajímateľ je povinný bezodkladne odstrániť závady nahlásené riadne a včas nájomcom, tak aby nájomcovi nevznikla škoda a aby mohol riadne a v súlade s touto zmluvou užívať predmet nájmu, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak.
- 6.4. Prenajímateľ nezodpovedá za škodu, ktorá vznikla nájomcovi alebo tretím osobám na ich majetku alebo zdraví, ak škoda nevznikla v dôsledku jeho zavinenia.
- 6.5. Prenajímateľ vyslovuje súhlas s umiestnením primeraného označenia prevádzky nájomcu (t.j. svojím obchodným menom, logom a ďalšími údajmi týkajúcimi sa jeho podnikania) a reklamných pútačov pri budove, v ktorej sa nachádzajú prenajaté nebytové priestory, pričom označenie prevádzky a reklamné pútače umiestni nájomca na vlastné náklady. V prípade demontáže tohto označenia alebo reklamných pútačov je nájomca povinný bezodkladne a na vlastné náklady odstrániť všetky škody, ktoré pri budove prenajímateľa odstránením označenia alebo reklamných pútačov spôsobil. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený odsúhlasiť resp. neodsúhlasiť umiestnenie a osadenie, resp. aj veľkosť označenia prevádzky nájomcu a jednotlivých reklamných pútačov.
- 6.6. Prenajímateľ najneskôr v deň odovzdania predmetu zmluvy do prenájmu nájomcovi preukáže oboznámi zástupcu nájomcu s podmienkami BoZP a PO platnými v prenajímateľom nájomcovi prenajímaných priestoroch.
- 6.7. Prenajímateľ vyslovuje súhlas so zriadením samostatnej telefónnej a počítačovej siete a s tým potrebným vykonaním úprav nájomcom v ním prenajatých priestoroch pre účely zabezpečenia činností nájomcu

## VII. Práva a povinnosti nájomcu

- 7.1 Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu obvyklým spôsobom, výlučne na dohodnuté účely, v súlade so zásadami riadneho hospodárenia a v súlade s právnymi predpismi, normami prenajímateľa a záväznými technickými normami.
- 7.2. Na úseku požiarnej ochrany je nájomca povinný dodržiavať na predmete nájmu povinnosti vyplývajúce zo Zákona NR SR č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi a súvisiacich vykonávacích predpisov a zabezpečiť si príslušnú dokumentáciu v zmysle prísl. ustanovení cit. zákona na vlastné náklady.
- 7.3. Nájomca je povinný ďalej dodržiavať všetky povinnosti vyplývajúce z príslušných právnych predpisov na úseku BOZP, hygieny a ochrany životného prostredia a zabezpečiť si príslušnú dokumentáciu na vlastné náklady.
- 7.4 Nájomca je povinný chrániť predmet nájmu pred poškodením a zničením a zdržať sa akejkoľvek činnosti obmedzujúcej prevádzku ostatných užívateľov areálu. Škody, ktoré nájomca spôsobí na predmete nájmu je povinný odstrániť na vlastné náklady.
- 7.5. V prípade potreby opravy alebo vzniku havárie na predmete nájmu je nájomca povinný túto skutočnosť bezodkladne ohlásiť prenajímateľovi a súčasne požiadať o jej odstránenie písomnou formou. Zabezpečenie opravy alebo odstránenie havarijného stavu zabezpečuje prenajímateľ. Nájomca je povinný odstránenie umožniť a poskytnúť prenajímateľovi maximálnu súčinnosť vo veci.
- 7.6. Nájomca môže vykonať stavebné úpravy a opravy predmetu nájmu len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa, a to na vlastné náklady a riziko.
- 7.7. Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa dať predmet nájmu, resp. jeho časť do podnájmu ani do faktického užívania tretím osobám.
- 7.8. Nájomca je povinný raz za mesiac umožniť zástupcovi prenajímateľa fyzickú obhliadku predmetu nájmu za účelom kontroly jeho stavu a dodržiavania zmluvných podmienok. Prenajímateľ je povinný termín vykonania kontroly vopred dohodnúť s nájomcom - osobou oprávnenou na rokovanie vo veciach technických uvedenou v úvodných ustanoveniach zmluvy.
- 7.9. Nájomca sa zaväzuje poskytnúť prenajímateľovi písomný zoznam osôb ( zamestnancov ) s uvedením ich mena, priezviska, čísla OP a pracovnej funkcie, resp. zoznam osobných alebo nákladných motorových vozidiel s uvedením ich továrenskej značky a ŠPZ, ktoré budú mať povolený prístup do predmetu nájmu ( Zoznam osôb a vozidiel – príloha č. 2 ).

## VIII. Ukončenie nájmu

- 8.1. Nájomný vzťah možno ukončiť aj pred uplynutím dohodnutej doby nájmu, a to písomnou dohodou zmluvných strán.
- 8.2. Nájomnú zmluvu sú prenajímateľ i nájomca oprávnení písomne vypovedať pred uplynutím dohodnutej doby nájmu v súlade s § 9 zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov.

- 8.3 V prípade skončenia nájmu, je nájomca povinný vrátiť predmet nájmu v stave v akom ho od prenajímateľa prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, pri súčasnom dodržaní ustanovení tejto zmluvy. Ak nájomca najneskôr v deň skončenia nájmu nevystaňuje predmet nájmu a neodovzdá ho prenajímateľovi, je prenajímateľ oprávnený po predchádzajúcom písomnom upozorení nájomcu vstúpiť do predmetu nájmu a vystaňovať veci na adekvátne miesto tak, aby nedošlo k ich poškodeniu a to na náklady nájomcu.

### **IX. Doručovanie**

- 9.1. Zmluvné strany sa dohodli, že právny úkon niektorej zmluvnej strany smerujúci ku zmene alebo zániku právneho vzťahu založeného touto zmluvou, alebo akékoľvek oznámenie alebo výzva, požiadavka alebo súhlas niektorej zmluvnej strany, ktorý sa bude vyžadovať, alebo ktorý bude povolený na základe tejto zmluvy, musí byť písomný (ďalej len „**písomnosť**“) a musí byť doručený do vlastných rúk na adresu sídla alebo bydliska druhej zmluvnej strane uvedenej v tejto zmluve, inak je takýto právny úkon neplatný. Písomnosti je možné doručiť jedine poštou ako doporučenú zásielku.
- 9.2. Povinnosť zmluvnej strany doručiť písomnosť sa považuje za splnenú a písomnosť sa považuje za doručenú, len čo ju druhá zmluvná strana prevezme a jej prijatie potvrdí svojím vlastnoručným podpisom, alebo podpisom.
- 9.3. Účinky doručenia písomnosti nastanú aj vtedy ak
- 9.3.1. ju pošta vrátila zmluvnej strane ako nedoručiteľnú, a to dňom vrátenia takejto písomnosti zmluvnej strane, alebo
- 9.3.2. doručenie písomnosti bolo zmarené konaním alebo opomenutím tej zmluvnej strany, ktorej bola písomnosť adresovaná, a to dňom, kedy k takému konaniu došlo, alebo
- 9.3.3. zmluvná strana prijatie písomnosti odmietne, a to dňom odmietnutia prijatia písomnosti.

### **X. Rozhodné právo**

- 10.1. Práva a povinnosti zmluvných strán touto zmluvou bližšie neupravené sa riadia platným právnym poriadkom Slovenskej republiky, predovšetkým príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, Občianskeho zákonníka v platnom znení, ako aj ostatných platných právnych predpisov Slovenskej republiky.

### **XI. Záverečné ustanovenia**

- 11.1. Zmluvné strany sa zaväzujú spolupracovať a poskytovať si navzájom súčinnosť pri plnení záväzkov vyplývajúcich z tejto zmluvy.
- 11.2. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky zmeny a doplnky k tejto zmluve sa budú vyhotovovať písomne s potvrdením oboch zmluvných strán formou číslovaných dodatkov k tejto zmluve, ktoré budú tvoriť jej neoddeliteľnú súčasť.
- 11.3. Ak by niektoré ustanovenia tejto zmluvy mali byť neplatnými už v čase jej uzavretia, alebo ak sa stanú neplatnými neskôr po uzavretí zmluvy, alebo ak niektoré ustanovenia zmluvy stratia neskôr účinnosť, nie je tým dotknutá platnosť ostatných jej ustanovení. Namiesto neúčinných alebo neplatných ustanovení alebo na úpravu vzťahov, ktoré nie sú právne upravené sa použijú ustanovenia Občianskeho zákonníka, prípadne subsidiárne ustanovenia ďalších občianskoprávných

predpisov, ktoré sú obsahom a účelom najbližšie k obsahu a účelu ustanoveniam, ktoré stratili platnosť alebo účinnosť.

- 11.4. Zmluvné strany týmto vyhlasujú, že žiadne ustanovenie tejto zmluvy nepovažujú za neprimerané, ani za priečiace sa dobrým mravom, ani poctivému obchodnému styku.
- 11.5. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvoma zmluvnými stranami a **účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.**
- 11.6. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch z ktorých každá zmluvná strana obdrží po dve jej vyhotovenia.
- 11.7. Zmluvné strany vyhlasujú, že sa s touto zmluvou riadne oboznámili, dôkladne si ju prečítali, zmluve rozumejú, súhlasia s jej obsahom, uzatvárajú ju slobodne, vážne, nie v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok, a na znak súhlasu ju podpisujú.

V Košiciach, dňa .....

V Bratislave, dňa .....

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

.....

Slavomír Grohol  
konateľ

.....

Ing. Ján Kotuľa  
podpredseda predstavenstva

.....

Ing. Peter Mráz  
člen predstavenstva

- Prílohy: 1/ Odovzdávací protokol  
2/ Zoznam osôb a vozidiel  
3/ Fotokópia LV č.  
4/ Pôdorys prenajatých priestorov