



00601071

Zmluva č. ZM/2017/0202

o nájme nebytových priestorov v SSÚD 10 Beharovce

podľa § 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zmluva“)

medzi:

Obchodné meno: **Národná diaľničná spoločnosť, a. s.**
Sídlo: Dúbravská cesta 14, 841 04 Bratislava
Právna forma: akciová spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sa, vložka č.: 3518/B
Štatutárny orgán: predstavenstvo zastúpené:
Ing. Ján Ďurišin, predseda predstavenstva a generálny riaditeľ
Ing. Ladislav Dudáš, PhD., podpredseda predstavenstva
Bankové spojenie:
Číslo účtu:
SWIFT:
IČO: 35 919 001
IČ DPH: SK 2021937775

(ďalej len ako „prenajímateľ“)

a

Obchodné meno: **ELTODO SK, a. s.**
Sídlo: Podunajská 25, 82106 Bratislava
Právna forma: akciová spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, Oddiel: Sa, vložka č.: 5658/B
Štatutárny orgán: Marek Frey, generálny riaditeľ
Bankové spojenie:
Číslo účtu:
IČO: 46 924 388
IČ DPH: SK2023 6537 64

(ďalej len ako „nájomca“)

(prenajímateľ a nájomca ďalej aj ako „zmluvné strany“)

Článok I

Predmet zmluvy, Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom stavby – objektu SO 301 Prevádzková budova (ďalej len „SO 301“), ktorá sa nachádza v areáli Strediska správy a údržby diaľnic 10 Beharovce (ďalej len „SSÚD 10 Beharovce“).

2. Predmetom zmluvy je prenechanie nebytových priestorov – kancelárie o rozlohe 22,14m² nachádzajúcej sa na treťom nadzemnom podlaží v SO 301 o celkovej rozlohe **22,14m²**, do užívania nájomcovi (ďalej len „**predmet nájmu**“) a záväzok nájomcu predmet nájmu v súlade s účelom dohodnutým v zmluve riadne užívať a po uplynutí doby nájmu predmet nájmu vrátiť prenajímateľovi.
3. Nájomca je oprávnený v súvislosti s užívaním predmetu nájmu užívať spoločné priestory bezprostredne príhlé k predmetu nájmu – chodba, schodište (ďalej len „**spoločné priestory**“).
4. Nájomca je oprávnený predmet nájmu užívať na kancelárske účely súvisiace s vykonávaním jeho predmetu činnosti v zmysle výpisu z Obchodného registra SR a podľa a len v rozsahu a za podmienok dohodnutých v tejto zmluve.

Článok II Doba nájmu

1. Zmluvné strany uzatvárajú túto zmluvu na dobu určitú, a to na 4 roky v trvaní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy podľa článku VII bod 4. zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli, že ustanovenie § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka sa nepoužije.
2. Predmet nájmu je za prenajímateľa oprávnený nájomcovi zápisnične odovzdať a po skončení nájmu od nájomcu zápisnične prevziať riaditeľ SSÚD 10 Beharovce (ďalej len „**oprávnená osoba prenajímateľa**“).
3. Predmet nájmu je za nájomcu oprávnená zápisnične prevziať a po skončení doby nájmu zápisnične odovzdať poverená osoba nájomcu.
4. Zápisnica o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu nie je súčasťou tejto zmluvy, je vyhotovená v dvoch rovnopisoch a po dobu trvania nájmu bude uložená u oprávnenej osoby prenajímateľa a poverenej osoby nájomcu.
5. Pred uplynutím doby nájmu sú zmluvné strany oprávnené ukončiť zmluvný vzťah písomne dohodou alebo výpoveďou z dôvodov uvedených v bodoch 7. až 9. tohto článku.
6. Výpovedná lehota je dva mesiace a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doporučene doručená druhej zmluvnej strane.
7. Prenajímateľ je oprávnený zmluvu písomne vypovedať pred uplynutím dohodnutej doby nájmu, ak:
 - a) nájomca užíva predmet nájmu v rozpore so zmluvou,
 - b) nájomca aj napriek písomnému upozorneniu prenajímateľa o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného,
 - c) príslušný orgán verejnej správy rozhodol o odstránení alebo zmene nehnuteľnosti uvedenej v Článku I bod 1. zmluvy a táto skutočnosť bráni ďalšiemu užívaniu predmetu nájmu,
 - d) nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytový priestor, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok,
 - e) nájomca prenechá predmet nájmu do podnájmu alebo výpožičky tretej osobe bez súhlasu prenajímateľa.
 - f) prenajímateľ potrebuje predmet nájmu pre plnenie úloh v rámci svojho predmetu činnosti.
8. Nájomca je oprávnený zmluvu písomne vypovedať pred uplynutím dohodnutej doby nájmu, ak:
 - a) sa predmet nájmu stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na užívanie,
 - b) prenajímateľ hrubo porušuje povinnosti podľa zmluvy.

9. Nájomca je povinný najneskôr v posledný deň nájmu predmet nájmu odovzdať prenajímateľovi spôsobom podľa bodu 2. až 4. tohto článku v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na jeho obvyklé opotrebenie, v opačnom prípade je prenajímateľ oprávnený od nájomcu žiadať zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 15, - € (slovom: pätnásť eur) za každý začatý deň omeškania s odovzdaním predmetu nájmu.

Článok III Nájomné

1. Zmluvné strany sa dohodli na **mesačnom** nájomnom vo výške 52,03 € bez DPH, t. j. **62,43 € vrátane DPH** (slovom: šesťdesiatdva eur a štyridsaťtri centov) za predmet nájmu uvedený v Článku I bod 2 zmluvy. Mesačné nájomné za predmet nájmu je vypočítané ako násobok sumy nájomného za 1m² vrátane DPH a rozlohy predmetu nájmu, t. j. 2,82 € vrátane DPH/m²/mesiac x 22,14m². Ustanovenie bodu 8. tohto článku tým nie je dotknuté.
2. Nájomné je nájomca povinný platiť bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa na základe prenajímateľom vyhotovenej a nájomcovi doporučené doručenej faktúry (ďalej len „faktúra“). Faktúra musí obsahovať obligatórne náležitosti v zmysle ustanovenia § 74 zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov.
3. Prenajímateľ je povinný vyhotoviť faktúru najneskôr do desiateho dňa príslušného kalendárneho mesiaca nájmu, za ktorý sa táto faktúra vyhotovuje. Na účely fakturácie sa za deň dodania považuje deň vyhotovenia faktúry, najneskôr posledný deň mesiaca, na ktorý sa táto platba vzťahuje. V prípade, ak zmluva nadobudne účinnosť v priebehu kalendárneho mesiaca, prenajímateľ vyhotoví prvú faktúru v alikvotnej čiastke pripadajúcej na obdobie užívania predmetu nájmu od zápisničného odovzdania predmetu nájmu do konca príslušného kalendárneho mesiaca nájmu, a to do 10 dní odo dňa zápisničného odovzdania predmetu nájmu nájomcovi v zmysle Článku II zmluvy .
4. Splatnosť faktúry je desať dní odo dňa jej doporučeného doručenia nájomcovi. Zaplatením nájomného sa rozumie deň pripísania nájomného na účet prenajímateľa.
5. Ak faktúra nebude obsahovať náležitosti uvedené v bode 2. tohto článku a/alebo bude obsahovať nesprávne alebo neúplné údaje, nájomca je oprávnený doporučené doručenie faktúry vrátiť prenajímateľovi na opravu, zmenu alebo doplnenie bez zaplatenia nájomného spolu s označením nedostatkov, pre ktoré bola vrátená. V tomto prípade lehota podľa bodu 4. tohto článku neplynie. Lehota podľa bodu 4. tohto článku začne plynúť dňom nasledujúcim po dni doručenia riadne opravenej alebo doplnenej faktúry nájomcovi v súlade so zmluvou.
6. V prípade omeškania nájomcu s úhradou nájomného v dohodnutej lehote je prenajímateľ oprávnený nájomcovi fakturovať úrok z omeškania v sadzbe stanovenej podľa § 1 ods. 1 nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 21/2013, ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Obchodného zákonníka.
7. Prenajímateľ je oprávnený v rozsahu Štatistickým úradom Slovenskej republiky oficiálne stanovenej miery inflácie meny euro za predchádzajúci kalendárny rok (ďalej len „**ročná miera inflácie**“) upravovať výšku nájomného dohodnutého v bode 1. tohto článku.
8. Zmluvné strany sa dohodli, že výška nájomného sa bude každoročne upravovať jeho navýšením o mieru inflácie za predchádzajúci kalendárny rok oficiálne vyhlásenú Štatistickým úradom Slovenskej republiky. Nová výška nájomného je účinná od 1. júla kalendárneho roka, v ktorom bola ročná miera inflácie vyhlásená. Prenajímateľ je oprávnený prvýkrát upraviť nájomné o výšku inflácie v roku 2018. Zmena výšky nájomného sa bude považovať za oznámenú doručenie faktúry so zvýšenou sumou nájomného za príslušné platobné obdobie. Pre túto zmenu výšky nájomného nie je potrebný súhlas zmluvných strán, keďže takýto súhlas je už vyjadrený v tejto zmluve, ustanovenie článok VII bod 5. zmluvy sa nepoužije. Nájomca sa zaväzuje nájomné zvýšené o mieru inflácie uhrádzať v súlade s týmto článkom.

Článok IV

Úhrada nákladov za služby spojené s užívaním predmetu nájmu

1. Na účel tejto zmluvy sa za služby spojené s užívaním predmetu nájmu považuje dodávka elektrickej energie a studenej vody (ďalej len „**služby**“).
2. Úhrada nákladov za služby je zohľadnená v nájomnom uvedenom v Článku III bod 1. zmluvy.
3. Nájomca nemá nárok na náhradu škody, ktorá mu vznikne prerušením plnenia služieb, ak toto prerušenie nebolo spôsobené zavineným konaním prenajímateľa.

Článok V

Zodpovednosť za spôsobenú škodu

1. Nájomca je povinný starať sa o to, aby na predmete nájmu nevznikla škoda.
2. Nájomca je povinný bezodkladne, najneskôr do troch dní odo dňa vzniku škody, prenajímateľovi oznámiť všetky škody spôsobené na predmete nájmu odcudzením, poškodením, zničením a pod. bez ohľadu na to, či poškodenie predmetu nájmu bolo spôsobené nájomcom, treťou osobou alebo objektívnymi, od vôle nájomcu nezávislými, skutočnosťami.
3. Nájomca sa zaväzuje, že v prípade škody, ktorú spôsobí prenajímateľovi v súvislosti s užívaním predmetu nájmu, resp. inou svojou činnosťou, škodu nahradí v skutočnej výške, resp. poškodenú vec uvedie na svoje náklady do predchádzajúceho stavu.

Článok VI

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ vykonať a súčasne mu umožniť vo vzájomne dohodnutom termíne vykonanie týchto a iných, rozhodnutím prenajímateľa určených, opráv. V opačnom prípade nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
2. Nájomca je povinný pri užívaní predmetu nájmu dodržiavať príslušné všeobecne záväzné právne predpisy z oblasti protipožiarnej ochrany a bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci (ďalej len „**PO a BOZP**“). Nájomca preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov z oblasti PO a BOZP, z nariadení vlády Slovenskej republiky a vyhlášok Ministerstva práce, sociálnych vecí a rodiny Slovenskej republiky, v zmysle ktorých bude nájomca zabezpečovať PO a BOZP v celom predmete nájmu a za ne v plnej miere zodpovedať. Nájomca ako prevádzkovateľ predmetu nájmu preberá na seba zodpovednosť za dodržiavanie všetkých potrebných opatrení na zachovanie bezpečnosti a ochrany zdravia osôb, ktoré sa v čase nájmu budú nachádzať v predmete nájmu, ako aj opatrenia na ochranu majetku nachádzajúcim sa v predmete nájmu.
3. Nájomca je ďalej povinný:
 - a) predmet nájmu užívať iba na účel dohodnutý v zmluve,
 - b) bezprostredné okolie predmetu nájmu udržiavať v poriadku a čistote,
 - c) drobné opravy predmetu nájmu a obvyklé udržiavacie práce vykonávať na vlastné náklady.
 - d) vykonávať pravidelné kontroly a revízie svojich elektrických spotrebičov a zariadení nainštalovaných a používaných v predmete nájmu v zmysle STN 33 1610 v termínoch

uvedených v tejto STN, na požiadanie odborného pracovníka prenajímateľa pre BTZ je povinný predložiť zápis alebo kópiu zápisu z týchto kontrol, odborných prehliadok, odborných skúšok alebo revízií;

4. Nájomca je oprávnený na vlastné náklady s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa, na predmete nájmu vykonať také technické opatrenia, ktoré zabezpečia zvýšenú bezpečnosť predmetu nájmu pred vniknutím nepovolanej osoby (ďalej len „**zabezpečenie predmetu nájmu**“). Zabezpečenie predmetu nájmu je nájomca povinný po skončení nájmu na vlastné náklady odstrániť a predmet nájmu uviesť do pôvodného stavu, ak sa s prenajímateľom písomne nedohodne inak.
5. Stavebné úpravy na predmete nájmu je nájomca oprávnený vykonať len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa. Nájomca je oprávnený žiadať úhradu nákladov spojených so stavebnými úpravami predmetu nájmu len v prípade, ak prenajímateľ dal súhlas na takéto úpravy a súčasne sa písomne zaviazal tieto náklady uhradiť. Inak je nájomca povinný stavebné úpravy na vlastné náklady odstrániť a predmet nájmu uviesť do pôvodného stavu.
6. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu v stave, v akom ho zápisnične prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Ustanovenie bodu 5. tohto článku tým nie je dotknuté.
7. Prenajímateľ je oprávnený po predchádzajúcej výzve uskutočnenej akoukoľvek formou požadovať od nájomcu zabezpečenie prístupu k predmetu nájmu, najmä za účelom vykonania obhliadky jeho technického stavu, inventarizácie majetku prenajímateľa a pod.
8. Prenajímateľ je povinný nájomcovi odovzdať predmet nájmu v stave spôsobilom na zmluvou dohodnuté užívanie a v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať.
9. Prenajímateľ je povinný sa zdržať konania, ktorým by nad mieru primeranú pomerom rušil nájomcu pri užívaní predmetu nájmu.

Článok VII Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany sa dohodli, že písomnosti týkajúce sa zmluvy alebo v súvislosti so zmluvou sa medzi stranami doručujú doporučene poštou, kuriérom alebo osobne. Za deň doručenia sa považuje deň prevzatia písomnosti. V prípade, že adresát odmietne písomnosť prevziať, za deň doručenia sa považuje deň odmietnutia prevzatia písomnosti. V prípade, že adresát neprevezme písomnosť na pošte v odbernej lehote a zásielka sa z tohto dôvodu vráti odosielateľovi ako nedoručiteľná, za deň doručenia sa považuje posledný deň odbernej lehoty. V prípade, že sa odosielateľovi vráti zásielka s poznámkou „adresát neznámy“ alebo s inou podobnou poznámkou, za deň doručenia sa považuje deň, kedy sa zásielka vráti odosielateľovi. Tam, kde zmluva vyžaduje pre doručenie písomnosti doporučenú poštu, je možné písomnosť doručiť aj kuriérom alebo osobne za podmienky písomného potvrdenia jej prevzatia.
2. Na práva a povinnosti zmluvných strán neupravené touto zmluvou sa použijú príslušné ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov a ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov platných a účinných v Slovenskej republike.
3. Zmluvné strany berú na vedomie, že podľa ustanovenia § 2 ods. 4 zákona č. 639/2004 Z.z. o Národnej diaľničnej spoločnosti a o zmene a doplnení zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov, v platnom a účinnom znení (ďalej len „**zákon o NDS**“) sa na **platnosť** nájomnej zmluvy vyžaduje súhlas Ministerstva dopravy a výstavby Slovenskej republiky (ďalej len „**MDV SR**“). Dňom platnosti nájomnej zmluvy je dátum uvedený v liste MDV SR, ktorým schváli nájomnú zmluvu.

4. Nájomná zmluva nadobudne **účinnosť** dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády Slovenskej republiky podľa § 47a ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov v spojení s ustanovením § 5a ods. 2 zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov.
5. Nájomnú zmluvu možno meniť alebo dopĺňať jedine formou písomných číslovaných dodatkov podpísaných oboma zmluvnými stranami, na platnosť ktorých sa vyžaduje súhlas MDV SR podľa ustanovenia § 2 ods. 4 zákona o NDS.
6. Nájomná zmluva sa vyhotovuje v šiestich (6) rovnopisoch, z ktorých tri sú určené pre prenajímateľa, dva pre nájomcu a jeden je určený pre MDV SR.
7. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluvu uzatvárajú slobodne, dobrovoľne, bez hrozby tiesne, vážne a nie za nápadne nevýhodných podmienok. Text zmluvy vyjadruje ich vôľu, rozumejú mu a na znak súhlasu zmluvu podpisujú.

V Bratislave, dňa:

V Bratislave, dňa:

Nájomca:

Prenajímateľ:

Marek Frey
generálny riaditeľ

Ing. Ján Ďurisín
predseda predstavenstva
a generálny riaditeľ

Ing. Ladišlav Dudáš, PhD.
podpredseda predstavenstva



Číslo: 00225/2017/SVAMP/35592-M
Stupeň dôvernosti: V

**Súhlas na platnosť Zmluvy o nájme nebytových priestorov v SSÚD 10 Beharovce,
uzatvorenej dňa 26. apríla 2017**

Ministerstvo dopravy a výstavby Slovenskej republiky (ďalej len „ministerstvo“) podľa § 2 ods. 4 zákona č. 639/2004 Z. z. o Národnej diaľničnej spoločnosti a o zmene a doplnení zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov v platnom znení

s ú h l a s í

so Zmluvou o nájme nebytových priestorov v SSÚD 10 Beharovce, uzatvorenou dňa 26. apríla 2017, medzi prenajímateľom Národnou diaľničnou spoločnosťou, a.s., Dúbravská cesta 14, 841 04 Bratislava, IČO: 35 919 001 a nájomcom spoločnosťou ELTODO SK, a. s., Podunajská 25, 821 06 Bratislava, IČO: 46 924 388.

Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu nebytové priestory – kancelárie s rozlohou 22,14 m², nachádzajúce sa na treťom nadzemnom podlaží objektu SO 301 Prevádzková budova v areáli Strediska správy a údržby diaľnic 10 Beharovce (ďalej len „predmet nájmu“), pričom nájomca je oprávnený predmet nájmu užívať na kancelárske účely súvisiace s vykonávaním jeho predmetu činnosti v zmysle výpisu z Obchodného registra a podľa a len v rozsahu a za podmienok dohodnutých v predmetnej zmluve.

Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to na štyri roky odo dňa nadobudnutia účinnosti nájomnej zmluvy.

Nájomná zmluva nadobúda platnosť dňom udelenia súhlasu ministerstvom. Dodatky a zmeny k tejto zmluve je možné vykonať len so súhlasom ministerstva s výnimkou dodatkov o úprave výšky nájomného vplyvom medzročného rastu miery inflácie.

V Bratislave

Arpád Érsek
minister dopravy a výstavby
Slovenskej republiky