

ZH/2020/0105



Zmluva o nájme pozemkov

(ďalej len „Nájomná zmluva“)

uzatvorená v súlade s § 663 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov 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: Ing. Ján Ďurišin, predseda predstavenstva a generálny riaditeľ
Ing. Ladislav Dudáš, PhD., podpredseda predstavenstva
Bankové spojenie:
Číslo účtu:
SWIFT:
IČO: 35 919 001
DIČ: 2021937775
IČ DPH: SK 2021937775
(ďalej len ako „Prenajímateľ“)

a

Obchodné meno: **DEKRA Slovensko s.r.o.**
Sídlo: Panónska cesta 47, 851 04 Bratislava
Právna forma: spoločnosť s ručením obmedzeným zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I., oddiel: Sro, vložka číslo 2835/B
Štatutárny orgán: Ing. Ľubomír Ochotnický, konateľ
Bankové spojenie:
Číslo účtu:
IČO: 31 324 797
DIČ: 20210333007
IČ DPH: SK20210333007
(ďalej len ako „Nájomca“)
(Prenajímateľ a Nájomca ďalej spoločne aj ako „Zmluvné strany“)

Preambula

Zmluvné strany sa dohodli na uzavretí Nájomnej zmluvy z dôvodu získania právneho vzťahu k predmetu nájmu, definovaného v Článku II tejto Nájomnej zmluvy.

Článok I Predmet Nájomnej zmluvy

Prenajíateľ prenecháva a Nájomca preberá za podmienok ustanovených v Nájomnej zmluve do dočasného užívania Predmet nájmu vymedzený v Článku II bod 2 Nájomnej zmluvy za účelom uvedeným v Článku III Nájomnej zmluvy a Nájomca sa zaväzuje užívať Predmet nájmu za podmienok a spôsobom vymedzeným v Nájomnej zmluve, za čo je Nájomca povinný zaplatiť Prenajíateľovi Nájomné vo výške a spôsobom určeným v Článku V Nájomnej zmluvy.

Článok II Predmet nájmu

1. Prenajíateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností - pozemkov registra C KN, parcelné číslo o výmere 2062 m² a parcelné číslo o výmere 11058 m² – zastavané plochy a nádvorcia, nachádzajúcich sa v k. ú. Dúbravka, obec Bratislava – mestská časť DÚBRAVKA, okres Bratislava IV, evidovaných na liste vlastníctva č. vedenom na Okresnom úrade Bratislava, katastrálnom odbore (ďalej len „Pozemky“).
2. Predmetom nájmu sú pozemky:

Číslo LV	Parc.č. KN-C	Spoluvlastnícky podiel	Druh pozemku	Celková výmera pozemku m ²	Rozsah nájmu v m ²	Pozn.
		1/1	Zast.pl.	2062	2062	Pozemok je zastavaný stavbou vo vlastníctve nájomcu. Právny vzťah k stavbe ev. na pozemku č. je evidovaný na LV č. , v k.ú. Dúbravka, obec: BA-mestská časť DÚBRAVKA, okres: Bratislava IV, súp. číslo , popis stavby – hala.
		1/1	Zast.pl.	11058	2 076	Pozemok je odstavnou plochou určenou na vjazd, pohyb a parkovanie motorových vozidiel

3. Predmet nájmu je zakreslený v Prílohe č. 1, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť Nájomnej zmluvy.

Článok III Účel nájmu

Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi do dočasného užívania Predmet nájmu za účelom zabezpečenia výkonu jeho podnikateľskej činnosti v súlade so zápisom v obchodnom registri Slovenskej republiky účinnom ku dňu uzatvorenia tejto Nájomnej zmluvy .

Článok IV Doba nájmu a skončenie nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú s dobou nájmu od 1.3.2020 do 28.2.2021 (ďalej len „Doba nájmu“).
2. Nájom sa skončí uplynutím dohodnutej doby nájmu. Pred uplynutím doby nájmu sú Zmluvné strany oprávnené ukončiť zmluvný vzťah písomne dohodou, odstúpením alebo výpoveďou podľa bodu 6 tohto článku Nájomnej zmluvy. V prípade zániku Nájomnej zmluvy dohodou Zmluvných strán, táto zaniká dňom uvedeným v tejto dohode (ďalej len „Deň zániku Nájomnej zmluvy dohodou“). V tejto dohode sa upravia aj vzájomné nároky Zmluvných strán vzniknuté z plnenia zmluvných povinností alebo z ich porušenia druhou Zmluvnou stranou ku dňu zániku Nájomnej zmluvy dohodou.
3. Odstúpenie od Nájomnej zmluvy musí mať písomnú formu a musí byť doručené doporučené druhej Zmluvnej strane. Odstúpením sa Nájomná zmluva zrušuje odo dňa doručenia odstúpenia druhej Zmluvnej strane.
4. Nájomca berie na vedomie a súhlasí s tým, že Prenajímateľ je oprávnený Nájomnú zmluvu písomne vypovedať kedykoľvek bez uvedenia dôvodu.
5. Prenajímateľ berie na vedomie a súhlasí s tým, že Nájomca je oprávnený Nájomnú zmluvu vypovedať kedykoľvek bez uvedenia dôvodu.
6. Výpovedná lehota je rovnaká pre obe Zmluvné strany a je 3 kalendárne mesiace. Výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej Zmluvnej strane. Výpoveď musí byť v písomnej forme s musí byť doporučené doručená druhej Zmluvnej strane.

Článok V Nájomné

1. Nájomné je stanovené v súlade so zákonom č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o cenách“) a vyhlášky MF SR č. 87/1996 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon o cenách (ďalej len „vyhláška“). Nájomné za užívanie pozemku s parc. č. o výmere 2062 m² je 29 752,19 € ročne **bez dane z pridanej hodnoty** (ďalej len „DPH“). Nájomné za užívanie časti pozemku s parc. č. o výmere 2 076 m² je 29 075,40 € ročne bez DPH. Celková výška nájomného za užívanie predmetu nájmu je 58 827,59 € /slovom: päťdesiatosem tisícosemstodvadsaťsedem eur, päťdesiatdeväť centov/ ročne **bez DPH** (ďalej len „Nájomné“). K výške Nájomného bude pripočítaná DPH v zmysle príslušných právnych predpisov.
2. Podkladom pre zaplatenie nájomného je Prenajímateľom vyhotovená a Nájomcovi doporučené doručená faktúra.

3. Splatnosť faktúry je 14 kalendárnych dní od dňa jej doporučeného doručenia Nájomcovi do jeho sídla uvedeného v záhlaví Nájomnej zmluvy. Za deň úhrady sa považuje deň pripísania úhrady Nájomného na bankový účet Prenajímateľa.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomné je Prenajímateľ oprávnený vypočítať za celý kalendárny rok. Faktúru na Nájomné Prenajímateľ vyhotoví v lehote do 30 kalendárnych dní odo dňa nadobudnutia účinnosti Nájomnej zmluvy. Pre splatnosť faktúry podľa tohto bodu platí ustanovenie bodu 3. tohto článku Nájomnej zmluvy rovnako.
5. Faktúra obsahuje obligatórne náležitosti v zmysle § 74 zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov, pričom za deň dodania služby sa považuje najneskôr posledný deň obdobia, na ktoré sa platba vzťahuje. V prípade, ak faktúra nebude obsahovať náležitosti podľa predchádzajúcej vety alebo ak bude obsahovať nesprávne alebo neúplné údaje, Nájomca je oprávnený vyhotovenú a doporučenú faktúru vrátiť Prenajímateľovi na opravu, doplnenie alebo inú zmenu. V takom prípade lehota splatnosti faktúry neplynie. Nová lehota splatnosti faktúry podľa bodu 3. tohto článku Nájomnej zmluvy začne plynúť dňom nasledujúcim po dni doporučeného doručenia správne opravenej, resp. doplnenej faktúry Nájomcovi.
6. V prípade, že Nájomca omešká s úhradou Nájomného, je povinný zaplatiť Prenajímateľovi úrok z omeškania v sadzbe stanovenej podľa § 1 ods. 1 nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 21/2013, ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Obchodného zákonníka.

Článok VI

Práva a povinnosti Zmluvných strán

1. Nájomca je povinný najmä:
 - Predmet nájmu starostlivo opatrovať a dbať s prihliadnutím na jeho povahu a svoje možnosti, aby na ňom nevznikla škoda;
 - užívať Predmet nájmu len na dohodnutý Účel nájmu;
 - vykonávať bežné opravy a obvyklé udržiavacie práce na Predmete nájmu, ktorých potreba vznikne počas nájomného vzťahu;
 - zabezpečiť na svoje náklady udržiavanie čistoty a poriadku na Predmete nájmu;
 - vykonávať pravidelné vegetačné úpravy na Predmete nájmu;
 - zdržať sa vykonávania stavebných zásahov nad rámec Nájomnej zmluvy v súlade s dohodnutým Účelom nájmu na Predmete nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa;
 - zabezpečiť funkčnosť osvetlenia na Predmete nájmu;
 - vykonávať a počas nájomného vzťahu udržiavať pozdĺžne dopravné značenie usmerňujúce pohyb motorových vozidiel zákazníkov Nájomcu, prípadne toto doplniť o prenosné zábrany tak, aby bola zabezpečená bezpečnosť a ochrana osôb;
 - vykonávať letnú a zimnú údržbu všetkých komunikácií tak, aby bola zabezpečená bezpečnosť a ochrana osôb a majetku;
 - užívať Predmet nájmu / Stavbu v súlade so všeobecne záväznými predpismi platnými na území Slovenskej republiky tak, aby nevznikla škoda na majetku alebo živote a zdraví osôb a nesmie používať látky, postupy a zariadenia poškodzujúce životné prostredie výparmi, hlukom

- a vibráciami, alebo inak nad hranicu prípustnú podľa príslušných noriem platných na území Slovenskej republiky,
- dodržiavať všeobecne záväzné právne predpisy týkajúce sa bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci vlastnými zamestnancami a niesť zodpovednosť v plnom rozsahu za vzniknutú škodu alebo poškodenie zdravia v prípade úrazu na predmete nájmu, rešpektovať a dodržiavať povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov a vyhlášky Ministerstva vnútra Slovenskej republiky č. 605/2007 Z. z. o vykonávaní kontroly protipožiarnej bezpečnosti elektrického zariadenia v znení neskorších predpisov. Nájomca je povinný vykonávať opatrenia na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci vo vzťahu k svojim zamestnancom, ako aj k osobám, ktoré sa nachádzajú v predmete nájmu s vedomím Nájomcu,
 - vzdať sa akéhokoľvek konania v rozpore s touto Nájomnou zmluvou.
2. Povinnosti v zmysle predchádzajúceho bodu tohto článku je Nájomca povinný dodržiavať aj vo vzťahu k pozemkom C KN vo vlastníctve Prenajímateľa, parcelné číslo o výmere 73 m², o výmere 398 m², o výmere 3 321 m² a o výmere 2 146 m² evidovaných na LV č. vedenom na Okresnom úrade Bratislava – katastrálnom odbore nachádzajúcich sa v katastrálnom území: Dúbravka, obec: Bratislava – mestská časť DÚBRAVKA, okres: Bratislava IV. Uvedené pozemky tvoria spolu s Predmetom nájmu oplotený areál.
3. Porušenie povinností Nájomcu v zmysle bodu 1 a 2 tohto článku sa považuje za podstatné porušenie tejto Nájomnej zmluvy, na základe ktorého je Prenajímateľ oprávnený od zmluvy odstúpiť v súlade s článkom IV. bod 3 Nájomnej zmluvy.
4. Prenajímateľ je povinný najmä:
- zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by nad obvyklú mieru rušil Nájomcu pri užívaní Predmetu nájmu spôsobom a za podmienok stanovených v Nájomnej zmluve.
5. Nájomca je oprávnený od tejto Nájomnej zmluvy odstúpiť v súlade s článkom IV. bod 3 tejto Nájomnej zmluvy, ak sa Predmet nájmu alebo jeho časť bez zavinenia Nájomcu stane nespôsobilým na dohodnutý účel užívania.
6. Nájomca prehlasuje, že sa riadne oboznámil so stavom Predmetu nájmu. Nájomca je povinný Predmet nájmu v stave spôsobilom na obvyklé užívanie zodpovedajúce Účelu nájmu na vlastné náklady udržiavať. Nájomca nie je oprávnený z tohto titulu požadovať voči Prenajímateľovi akúkoľvek kompenzáciu.
7. Nájomca sa zaväzuje, že ak porušením jeho povinností uvedených v predchádzajúcich bodoch tohto článku vznikne Prenajímateľovi alebo tretím osobám škoda, uhradí vzniknutú škodu v plnej výške.
8. Nájomca je povinný v prípade skončenia nájmu dobrovoľne bez predchádzajúcej výzvy Prenajímateľa protokolárne odovzdať Predmet nájmu Prenajímateľovi Prenajímateľa ku dňu skončenia nájmu. V prípade, že Nájomca nevyprace a protokolárne neodovzdá Predmet nájmu ku dňu skončenia nájmu, Prenajímateľ je oprávnený domáhať sa zaplata zmluvnej pokuty vo

výške 100, - € (slovom jednosta eur) denne za každý deň omeškania s vypratím a protokolárnym odovzdaním Predmetu nájmu.

9. Nájomca nie je oprávnený platne uzatvárať zmluvy o podnájme k Predmetu nájmu s tretími osobami alebo iné obdobné zmluvy a/alebo postúpiť, previesť práva a/alebo povinnosti z tejto Nájomnej zmluvy bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa, v opačnom prípade sa dopustí podstatného porušenia Nájomnej zmluvy. Prenajímateľ je v tomto prípade oprávnený od zmluvy odstúpiť v súlade s článkom IV bod 3 Nájomnej zmluvy.
10. Nájomca je povinný užívať/prevádzkovať Predmet nájmu počas platnosti a účinnosti Nájomnej zmluvy v zmysle platných právnych predpisov.
11. Nájomca je povinný na vlastné náklady poistiť zodpovednosť za škodu spôsobenú na Predmete nájmu.

Článok VII Ostatné ustanovenia

1. Nájomca je oprávnený vykonávať stavebné úpravy na Predmete nájmu len po predchádzajúcom písomnom súhlase Prenajímateľa.
2. Nájomca sa zaväzuje, že v prípade vykonania akýchkoľvek stavebných úprav podľa predchádzajúceho bodu tieto vykoná na vlastné náklady a nebude z tohto titulu požadovať od Prenajímateľa akúkoľvek kompenzáciu.
3. Ak Nájomca pri výkone oprávnení vyplývajúcich z Nájomnej zmluvy spôsobí na majetku Prenajímateľa škodu, Nájomca je povinný na vlastné náklady takto vzniknutú škodu odstrániť uvedením veci do pôvodného stavu, resp. uhradiť Prenajímateľovi náklady spojené s uvedením veci do pôvodného stavu.
4. V prípadoch, kedy podľa tejto Nájomnej zmluvy je porušenie povinnosti Zmluvnej strany sankcionované zmluvnou pokutou, zmluvná pokuta sa nezapočítava na náhradu škody vzniknutú druhej Zmluvnej strane v dôsledku porušenia danej povinnosti.

Článok VIII Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany sa dohodli, že písomnosti týkajúce sa tejto Nájomnej zmluvy alebo v súvislosti s touto Nájomnou zmluvou sa medzi Zmluvnými stranami doručujú doporučené 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, a to aj v prípade, keď sa adresát o uložení zásielky nedozvedel. 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.

2. Nájomná zmluva platnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami, pričom nadobudne účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej prvého 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. 13 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.
3. Nájomnú zmluvu možno meniť alebo dopĺňať jedine formou písomných číslovaných dodatkov podpísaných oboma Zmluvnými stranami.
4. Práva a povinnosti Zmluvných strán neupravené Nájomnou zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov platných a účinných v Slovenskej republike. Všetky spory, ktoré vzniknú v súvislosti s Nájomnou zmluvou bude riešiť príslušný súd Slovenskej republiky.
5. Neplatnosť niektorého z ustanovení Nájomnej zmluvy nemá vplyv na platnosť ostatných ustanovení. Ak sa niektoré z ustanovení Nájomnej zmluvy stane neplatným z dôvodu rozporu s právnymi predpismi, zaväzujú sa obe Zmluvné strany takéto ustanovenie nahradiť iným, primerane zodpovedajúcim právnemu významu pôvodného ustanovenia.
6. Nájomná zmluva sa vyhotovuje v 4 rovnopisoch, z ktorých dva (2) sú určené pre Prenajímateľa a dva (2) pre Nájomcu.
7. Zmluvné strany vyhlasujú, že Nájomná zmluva nebola uzatvorená v tiesni, za nápadne nevýhodných podmienok, že jej jednotlivým ustanoveniam porozumeli, tieto sú prejavom ich skutočnej, vážnej a slobodnej vôle, čo na znak súhlasu potvrdzujú svojimi podpismi.
8. Neoddeliteľnou súčasťou Nájomnej zmluvy sú jej prílohy:

Príloha č. 1 – Fotokópia situačného nákresu

V Bratislave, dňa: 29.1.2020

Nájomca:

Ing. Ľubomír Ochotnický
generálny riaditeľ

26. FEB. 2020

V Bratislave, dňa:

Prenajímateľ

Ing. Ján Ďurtyin
predseda predstavenstva
a generálny riaditeľ

Ing. Ladislav Dudáš, PhD.
podpredseda predstavenstva