

**Zmluva****o nájme nebytových priestorov**

uzatvorená podľa 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
IČO: 35 919 001
Právna forma: akciová spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri
Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sa, vložka č.: 3518/B
Štatutárny orgán: predstavenstvo zastúpené:
Ing. Filip Macháček, predseda predstavenstva a generálny riaditeľ
PhDr. Rastislav Droppa, podpredseda predstavenstva
Bankové spojenie: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a. s., pobočka zahraničnej banky
Číslo účtu: SK30 1111 0000 0066 2485 9013
SWIFT: UNCRSKBX
DIČ: 2021937775
IČ DPH: SK 2021937775

(ďalej len ako „prenajímateľ“)

a

Obchodné meno: **ELTODO SK, a. s.**
Sídlo: Mokrán záhon 4, Bratislava 821 04
IČO: 46 924 388
Právna forma: akciová spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri
Mestského súdu Bratislava III , oddiel: Sa, vložka č.: 5658/B
Štatutárny orgán: predstavenstvo zastúpené:
Ing. Vítězslav Chmelík, predseda predstavenstva
Bankové spojenie: Československá obchodná banka, a.s.
Číslo účtu: SK35 7500 0000 0000 2588 0083
DIČ: 2023653764
IČ DPH: SK 2023653764

(ďalej len ako „nájomca“)

(prenajímateľ a nájomca spoločne ďalej aj ako „zmluvné strany“ alebo jednotlivo aj ako „zmluvná strana“)

Článok I Predmet zmluvy, predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom stavby súpisné číslo 268, postavenej na pozemkoch registra C-KN parcelné číslo 3272/91 a 3272/92, nachádzajúcej sa v katastrálnom území Ružinov, obec Bratislava - Ružinov, okres Bratislava II a zapísanej na liste vlastníctva číslo 6239 (ďalej len „**administratívna budova**“). Administratívna budova je umiestnená v rámci areálu prenajímateľa na ulici Domkárska 9 v Bratislave.
2. Predmetom zmluvy je prenechanie nebytového priestoru – miestnosti č. 212 o rozlohe 18,06 m², stavebné určenie miestnosti: priestor pre administratívu a nachádzajúcej sa na prvom poschodí (druhom nadzemnom podlaží) administratívnej budovy (ďalej len „**predmet nájmu**“) do užívania nájomcovi a záväzok nájomcu predmet nájmu v súlade s účelom nájmu a ostatnými podmienkami dohodnutým v zmluve riadne užívať a po uplynutí doby nájmu predmet nájmu vrátiť prenajímateľovi v stave dohodnutom v zmluve.
3. Nájomca je oprávnený v súvislosti s užívaním predmetu nájmu užívať tiež spoločné priestory bezprostredne prifahlé k predmetu nájmu – chodba, schodište a sociálne zariadenia na príslušnom poschodí (ďalej len „**spoločné priestory**“).
4. Nájomca je oprávnený predmet nájmu užívať pre účel výkonu administratívnych činností, v rozsahu a za podmienok dohodnutých v tejto zmluve (ďalej len „**účel nájmu**“). Nájomca je oprávnený v súvislosti s užívaním predmetu nájmu užívať tiež spoločné priestory, a to ako komunikačné plochy a sociálne zariadenia.

Článok II Doba nájmu

1. Zmluvné strany uzatvárajú túto zmluvu na dobu určitú, a to odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy podľa článku VII bod 4. zmluvy do 30.09.2024.
2. Zmluvné strany sú oprávnené ukončiť zmluvný vzťah tiež písomne dohodou, odstúpením od zmluvy alebo výpoveďou.
3. Prenajímateľ aj nájomca sú oprávnení zmluvu vypovedať, a to v zmysle § 9 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Výpoveď musí mať písomnú formu a musí byť doporučené doručená druhej zmluvnej strane. Výpovedná lehota je tri (3) mesiace a počítajú sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
4. Prenajímateľ a Nájomca sú oprávnení odstúpiť od zmluvy v zmysle príslušných ustanovení zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „**Občiansky zákonník**“). Odstúpenie od zmluvy musí mať písomnú formu a musí byť doporučené doručené druhej zmluvnej strane. Odstúpením sa zmluva zrušuje odo dňa doručenia odstúpenia druhej zmluvnej strane.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že do dvoch (2) pracovných dní od účinnosti zmluvy podpíšu zápisnicu o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu, ktorou po formálnej stránke potvrdia odovzдание a prevzatie predmetu nájmu na základe tejto zmluvy (ďalej len „**zápisnica**“). Zápisnica bude za prenajímateľa podpísaná vedúcim Strediska správy a údržby diaľnic 2 Bratislava. V zápisnici bude zdokumentovaný stav predmetu nájmu ku dňu podpísania zápisnice.
6. Nájomca je povinný najneskôr v posledný deň nájmu predmet nájmu vypratať a zápisnične odovzdať prenajímateľovi, v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na jeho obvyklé opotrebenie, v opačnom prípade je prenajímateľ oprávnený od nájomcu žiadať zaplataenie zmluvnej pokuty vo výške 20,- EUR (slovom: dvadsať eur) za každý začatý deň omeškania s odovzdaním predmetu nájmu.

Článok III Nájomné

1. Zmluvné strany sa dohodli na mesačnom nájomnom vo výške **134,21 EUR vrátane DPH** (slovom: stotridsaťštyri eur a dvadsaťjeden centov) za užívanie predmetu nájmu (ďalej len „**nájomné**“). Nájomné je určené zmluvnými stranami na základe znaleckého posudku č. 205/2022 vo veci určenia všeobecnej hodnoty nájmu kancelárskeho priestoru, vyhotoveného dňa 8.9.2022 znalcom Ing. Jurajom Sedláčkom, zapísaným v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, pod evidenčným číslom 913057 (ďalej len „**znalecký posudok**“). Zároveň sa zmluvné strany dohodli na cene za služby spojené s nájomom, špecifikované v článku IV zmluvy, vo výške **20,-EUR vrátane DPH** (slovom: dvadsať eur)/mesiac (ďalej len „**cena za služby spojené s nájomom**“).
2. Nájomné a cenu za služby spojené s nájomom je nájomca povinný platiť bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa na základe prenajímateľom vyhotovenej a nájomcovi doporučene 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 od účinnosti zmluvy do konca príslušného kalendárneho mesiaca nájmu, a to do 10 dní odo dňa účinnosti zmluvy.
4. Z dôvodu užívania predmetu nájmu nájomcom pred uzatvorením zmluvy sa zmluvné strany dohodli, že nájomca uhradí prenajímateľovi tiež odplatu za užívanie predmetu nájmu a cenu za služby spojené s nájomom za obdobie od 1.4.2024 do dňa predchádzajúceho dňu účinnosti zmluvy a to pri zachovaní výšky nájomného a ceny za služby spojené s nájomom v zmysle bodu 1. tohto článku zmluvy. Prenajímateľ vyhotoví súčasne s prvou faktúrou podľa bodu 3. tohto článku zmluvy nájomcovi tiež faktúru na úhradu odplaty za užívanie predmetu nájmu a ceny za služby spojené s nájomom za obdobie od 1.4.2024 do dňa predchádzajúceho účinnosti zmluvy, v alikvotnej čiastke pripadajúcej na toto obdobie.
5. Splatnosť faktúry vyhotovenej podľa tejto zmluvy je desať (10) kalendárnych dní odo dňa jej doporučeného doručenia nájomcovi. Zaplatením nájomného sa rozumie deň pripísania nájomného na účet prenajímateľa.
6. Ak faktúra nebude obsahovať náležitosti uvedené v bode 2. tohto článku zmluvy a/alebo bude obsahovať nesprávne alebo neúplné údaje, nájomca je oprávnený doporučenú faktúru vrátiť prenajímateľovi na opravu, zmenu alebo doplnenie bez zaplatenia nájomného spolu s označením nedostatkov, pre ktoré bola vrátená. V tomto prípade lehota podľa bodu 5. tohto článku zmluvy neplynie. Lehota podľa bodu 5. tohto článku zmluvy začne plynúť dňom nasledujúcim po dni doručenia riadne opravenej alebo doplnenej faktúry nájomcovi v súlade so zmluvou.
7. 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 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov.

Článok IV Služby spojené s užívaním predmetu nájmu

1. Na účel tejto zmluvy sa za služby spojené s užívaním predmetu nájmu považuje dodávka príslušných energií: plyn na vykurovanie, voda a elektrická energia, poskytovaných nájomcovi pri užívaní predmetu nájmu (ďalej len „**služby spojené s nájomom**“).

2. Cena za služby spojené s nájmom je určená paušálnou sumou na základe kvalifikovaného odhadu s ohľadom na priemerné ceny energií v čase uzatvorenia zmluvy v rámci areálu prenajímateľa, v ktorom sa predmet nájmu nachádza a odhadovanú spotrebu energií nájomcu v predmete nájmu.
3. Nájomca nemá nárok na náhradu škody, ktorá mu vznikne prerušením plnenia služieb spojených s nájmom, 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 pracovných 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. spoločných priestorov, 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 v predmete nájmu vykonať prenajímateľ a súčasne mu umožniť vo vzájomne dohodnutom termíne vykonanie týchto a iných, rozhodnutím prenajímateľa určených opráv a udržiavacích prác. 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 ochrany pred požiarmi a bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci (ďalej len „**OPP** a **BOZP**“). Nájomca preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov z oblasti OPP a BOZP, z nariadení vlády Slovenskej republiky a vyhlášok Ministerstva práce, sociálnych vecí a rodiny Slovenskej republiky, v zmysle ktorých bude nájomca zabezpečovať OPP a BOZP v celom predmete nájmu a za ne v plnej miere zodpovedať, s výnimkou tých povinností z oblasti OPP a BOZP, ktoré sú v zmysle bodu 3. tohto článku zmluvy v pôsobnosti prenajímateľa. 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 nachádzajúcom sa v predmete nájmu.
3. Prenajímateľ vykonáva v rámci administratívnej budovy, v ktorej sa predmet nájmu nachádza, nasledovné činnosti z oblasti OPP a BOZP:
 - a) vykonávanie preventívnej protipožiarnej prehliadky, a to každých šesť (6) kalendárnych mesiacov, pričom každá preventívna protipožiarne prehliadka je zaznamenaná v „Požiarnej knihe SSÚD 2 Bratislava“;
 - b) vypracovávanie požiarnych poplachových smerníc;
 - c) vykonávanie školení z oblasti OPP a BOZP pre zamestnancov nájomcu, užívajúcich predmet nájmu ako svoje pracovisko, a to výlučne v súvislosti so začatím užívania predmetu nájmu;
 - d) zabezpečovanie pravidelného výkonu kontrol prenosných hasiacich prístrojov a zariadení na dodávku vody na hasenie požiarov;
 - e) zabezpečovanie výkonu odborných prehliadok a revízií vo všetkých spoločných priestoroch administratívnej budovy.
4. Nájomca je povinný:
 - a) predmet nájmu užívať iba na účel nájmu dohodnutý v zmluve;

- b) vykonávať úhradu nájomného riadne a včas;
 - c) predmet nájmu ako aj bezprostredné okolie predmetu nájmu udržiavať na svoje náklady v poriadku a čistote;
 - d) drobné opravy v rámci predmetu nájmu vykonávať na vlastné náklady, pričom za drobnú opravu v predmete nájmu sa považujú opravy a bežné udržiavacie práce týkajúca sa predmetu nájmu, ktoré jednotlivo nepresiahne sumu 150,- EUR vrátane DPH (slovom: stopäťdesiat eur);
 - e) 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 oblasť OPP a BOZP je povinný predložiť zápis alebo kópiu zápisu z týchto kontrol, odborných prehládok, odborných skúšok alebo revízií;
 - f) dodržiavať fyzickú a objektovú bezpečnosť vo všetkých objektoch prenajímateľa, ktorej cieľom je zabrániť neautorizovanému fyzickému prístupu, zničeniu alebo zasahovaniu do informácií prenajímateľa alebo zariadení spracúvajúcich informácie a zabrániť stratám, zničeniu, krádeži alebo kompromitovaniu aktív prenajímateľa alebo prerušeniu činnosti prenajímateľa.
5. Stavebné úpravy na predmete nájmu je nájomca oprávnený vykonať výlučne 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 odsúhlasené prenajímateľom najneskôr ku dňu skončenia nájmu na vlastné náklady odstrániť a predmet nájmu uviesť do pôvodného stavu.
6. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do podnájmu alebo výpožičky tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
7. 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 zmluvy tým nie je dotknuté.
8. 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.
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 zmluvnými 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, Občianskeho zákonníka 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 (ďalej len „zákon o NDS“) sa na platnosť zmluvy vyžaduje súhlas Ministerstva dopravy Slovenskej republiky (ďalej len „ministerstvo“). Dňom platnosti zmluvy je dátum uvedený v liste ministerstva, ktorým zmluvu schváli.
4. 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. Ak nie je v zmluve výslovne uvedené inak, možno zmluvu meniť alebo dopĺňať výlučne formou písomných číslovaných dodatkov podpísaných oboma zmluvnými stranami, na platnosť ktorých sa vyžaduje súhlas ministerstva podľa ustanovenia § 2 ods. 4 zákona o NDS.
6. Zmluva sa vyhotovuje v piatich (5) rovnopisoch, z ktorých dva sú určené pre prenajímateľa, dva pre nájomcu a jeden je určený pre ministerstvo.
7. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluvu uzatvárajú slobodne, dobrovoľne a nie za nápadne nevýhodných podmienok. Text zmluvy vyjadruje ich vôľu, rozumejú mu a na znak súhlasu zmluvu podpisujú.

V Bratislave dňa

17. APR. 2024

V Bratislave dňa

29. APR. 2024

Nájomca:

Prenajímateľ:

Ing. Vítězslav Chmelík
predseda predstavenstva

Ing. Filip Matnýček
predseda predstavenstva a generálny riaditeľ

PhDr. Rastislav Droppa
podpredseda predstavenstva

Národná diaľničná spoločnosť, a.s. Bratislava	
22. 05. 2024	
č. záznamu: 4547	č. spisu:
Prílohy/listy:	Vybavuje:



Číslo: 17332/2024/SPPMP/44098-M
Stupeň dôvernosti: V

Súhlas na platnosť Zmluvy o nájme nebytových priestorov, uzatvorenej dňa 29. 04. 2024

Ministerstvo dopravy 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, uzatvorenou dňa 29. 04. 2024 (ďalej len „zmluva o nájme“), medzi prenajímateľom Národná diaľničná spoločnosť, a.s., Dúbravská cesta 14, 841 04 Bratislava, IČO: 35 919 001 a nájomcom spoločnosťou ELTODO SK, a. s., Mokráň záhon 4, 821 04 Bratislava, IČO: 46 924 388.

Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu predmet nájmu, a to nebytový priestor – miestnosť č. 212 s rozlohou 18,06 m², nachádzajúci sa na prvom poschodí (druhom nadzemnom podlaží) administratívnej budovy súpisné č. 268, postavenej na pozemkoch registra C KN, zastavaná plocha a nádvorie, parc. č. 3272/91 a parc. č. 3272/92, nachádzajúcej sa v k. ú. Ružinov, v obci Bratislava-Ružinov, v okrese Bratislava II zapísanej na LV č. 6239, ktorá je umiestnená v rámci areálu prenajímateľa na ulici Domkárska 9 v Bratislave.

Nájomca je oprávnený predmet nájmu užívať pre účel výkonu administratívnych činností, pričom v súvislosti s užívaním predmetu nájmu je nájomca oprávnený užívať tiež spoločné priestory bezprostredne príslušné k predmetu nájmu, a to chodbu, schodište a sociálne zariadenia na príslušnom poschodí.

Zmluva o nájme sa uzatvára na dobu určitú, a to odo dňa nadobudnutia účinnosti zmluvy o nájme do 30. 09. 2024.

Zmluva o nájme nadobúda platnosť dňom udelenia súhlasu ministerstvom. Dodatky a zmeny k tejto zmluve je možné vykonať len so súhlasom ministerstva.

V Bratislave

Jozef Ráž
minister dopravy
Slovenskej republiky