

Nájomná zmluva na nájom časti pozemku

č. ZM/2015/0012

(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: Mlynské Nivy 45, 821 09 Bratislava
Právna forma: akciová spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sa, vložka č.: 3518/B
Štatutárny orgán: predstavenstvo zastúpené:
Ing. Pavol Kováčik, PhD., MBA, podpredseda predstavenstva
Ing. Štefan Török, člen predstavenstva
Osoba oprávnená konať v technických veciach:

Bankové spojenie:

Číslo účtu:
SWIFT:
IČO: 35 919 001
IČ DPH: SK 2021937775

(ďalej len ako „prenajímateľ“)

a

Obchodné meno: **Sylex, s.r.o.**
Sídlo: Mlynské Luhy 31, 821 05 Bratislava
Právna forma: spoločnosť s ručením obmedzeným, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka číslo: 8946/B
Štatutárny orgán: Ing. Dušan Synak, konateľ
Osoba oprávnená konať v technických veciach :

Bankové spojenie:
Číslo účtu:
SWIFT:
IČO: 31 395 091
IČ DPH: SK2020330477

(ďalej len ako „nájomca“)

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

Článok I Predmet zmluvy

Prenajímateľ prenecháva a nájomca preberá za podmienok ustanovených v nájomnej zmluve do užívania predmet nájmu vymedzený v článku II nájomnej zmluvy a nájomca sa zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi nájomné vo výške a spôsobom určeným v článku V nájomnej zmluvy.

Článok II Predmet nájmu

Prenajímateľ je výlučným vlastníkom pozemku registra C KN, parcelné číslo , o celkovej výmere 1206 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria, nachádzajúci sa v katastrálnom území , zapísaný na liste vlastníctva č. /edenom Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom (ďalej len „**pozemok**“). Pozemok je špecifikovaný ako prioritný infraštruktúrny majetok podľa ustanovení § 2 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“); je zastavaný diaľnicou D1 – mostným objektom „Estakáda Prievoz“. Predmetom nájmu je **časť pozemku o výmere 85 m²** (ďalej len „**predmet nájmu**“), v km cca 9,200 diaľnice D1, zakreslený v situačnom nákrese na podklade katastrálnej mapy, ktorý tvorí **prílohu č. 1** nájomnej zmluvy.

Článok III Účel nájmu

Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania predmet nájmu za účelom zriadenia dvoch pripojení stavby „Montážno-prevádzkový areál Sylex II. etapa“, ktorá bude vybudovaná na pozemkoch registra C KN, v katastrálnom území

, o výmere 3022 m², druh pozemku: ostatné plochy,
, o výmere 21 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria, , o výmere 284 m², druh pozemku: záhrady, o výmere 3215 m², druh pozemku: záhrady, a , o výmere 265 m², druh pozemku: orná pôda (ďalej len „**areál Sylex**“) na účelovú (neverejnú) obslužnú komunikáciu. Pripojeniami podľa predchádzajúcej vety sa na účely nájomnej zmluvy rozumie spevnenie predmetu nájmu prístupovými komunikáciami vedúcimi do a z areálu Sylex.

Článok IV Doba nájmu a skončenie nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi predmet nájmu do užívania na dobu určitú, a to 5 rokov odo dňa nadobudnutia účinnosti nájomnej zmluvy.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ odovzdá predmet nájmu nájomcovi bezodkladne, najneskôr do piatich pracovných dní odo dňa nadobudnutia účinnosti nájomnej zmluvy podľa článku VII bod 4.

3. Nájomca je povinný vrátiť predmet nájmu prenajímateľovi v stave, v akom ho od prenajímateľa prevzal do užívania, v posledný deň trvania nájmu spôsobom bližšie špecifikovaným v bode 4. tohto článku.
4. Odovzdanie predmetu nájmu do užívania nájomcovi a vrátenie predmetu nájmu prenajímateľovi v posledný deň trvania nájmu sa uskutoční na základe odovzdávacieho a preberacieho protokolu, ktorý podpíšu obe zmluvné strany (ďalej len „protokol“). Na odovzdanie a prevzatie predmetu nájmu a podpísanie protokolu za prenajímateľa je oprávnený vedúci Strediska správy a údržby diaľnic 2 Bratislava (ďalej len „SSÚD 2 Bratislava“), resp. ním poverená osoba.
5. Nájom sa môže skončiť písomnou dohodou zmluvných strán pred uplynutím dohodnutej doby nájmu. V prípade zániku nájomnej zmluvy dohodou zmluvných strán, táto zaniká dňom uvedeným v tejto dohode (ďalej len „deň zániku 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.
6. Prenajímateľ je oprávnený nájomnú zmluvu písomne vypovedať z nasledovných dôvodov:
 - 6.1 nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s nájomnou zmluvou;
 - 6.2 prenajímateľ potrebuje predmet nájmu na plnenie úloh v rámci predmetu svojej činnosti podľa zakladateľskej listiny a stanov alebo v súvislosti s ním;
 - 6.3 nájomca prenechá predmet nájmu do podnájmu alebo výpožičky tretej osobe;
 - 6.4 nájomca je v omeškaní s úhradou nájomného o viac ako 1 mesiac;
 - 6.5 z ďalších dôvodov uvedených v nájomnej zmluve.
7. Nájomca je oprávnený vypovedať nájomnú zmluvu v prípade, ak si zabezpečí napojenie stavby na verejnú komunikáciu cez pozemok (pozemky) vo vlastníctve 3. osôb (iných ako prenajímateľ).
8. Výpovedná lehota je rovnaká pre obe zmluvné strany a je 2 kalendárne mesiace. Výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane a končí sa uplynutím posledného dňa príslušného kalendárneho mesiaca. Výpoveď musí byť v písomnej forme s uvedením jej dôvodu, inak je neplatná.
9. Nájomca je povinný v posledný deň doby nájmu na vlastné náklady odstrániť spevnenú plochu – prístupovú komunikáciu z predmetu nájmu, v opačnom prípade je prenajímateľ oprávnený uvedenú povinnosť vykonať na náklady a nebezpečenstvo nájomcu. Nájomca nie je povinný odstrániť prístupovú komunikáciu z predmetu nájmu, len ak sa tak zmluvné strany písomne dohodnú.
10. V prípade, že si nájomca počas dohodnutej doby nájmu riadne plní povinnosti stanovené nájomnou zmluvou, je oprávnený písomne požiadať prenajímateľa o predĺženie doby nájmu, a to najmenej 3 mesiace pred uplynutím dohodnutej doby nájmu. Žiadosť podľa predchádzajúcej vety je povinný nájomca doručiť na adresu sídla prenajímateľa uvedenú v záhlaví nájomnej zmluvy; neskôr podanou žiadosťou nájomcu alebo/a doručenou v nenáležitej forme nie je prenajímateľ povinný sa zaoberať. Prenajímateľ je povinný písomne najneskôr do 30 kalendárnych dní od doručenia žiadosti nájomcu vyrozumieť nájomcu o tom, či danú žiadosť o predĺženie doby nájmu akceptuje alebo neakceptuje, prípadne akceptuje s istými zmenami (zmenou v požadovanej dĺžke doby nájmu a pod.).

Článok V Nájomné

1. Zmluvné strany si dohodli ročné nájomné za predmet nájmu vo výške **565,- € (slovom: päťstošesťdesiatpäť eur)** bez dane z pridanej hodnoty (ďalej len „DPH“), a to na základe znaleckého posudku č. 12/2014 vypracovaného znalcom v odbore stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností. K výške nájomného bude pripočítaná DPH v zmysle príslušných právnych predpisov.
2. Nájomné je nájomca povinný zaplatiť na základe faktúry vyhotovenej prenajímateľom a doporučene doručenej nájomcovi raz ročne, najneskôr do 31. júla príslušného kalendárneho roka.
3. Splatnosť faktúry je 30 kalendárnych dní od dňa jej doporučeného doručenia nájomcovi do jeho sídla uvedeného v nájomnej zmluve. Za deň úhrady sa považuje deň pripísania úhrady nájomného na bankový účet prenajímateľa.
4. Prvú faktúru vyhotoví prenajímateľ do 15 kalendárnych dní odo dňa nadobudnutia účinnosti nájomnej zmluvy podľa článku VII bod 3. nájomnej zmluvy, a to v alikvotnej výške nájomného uvedeného v bode 1. tohto článku, počítanej za obdobie odo dňa nadobudnutia účinnosti nájomnej zmluvy do konca príslušného kalendárneho roka. Splatnosť tejto faktúry je rovnako 30 kalendárnych dní.
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.
6. V prípade, ak faktúra nebude obsahovať náležitosti ustanovené v bode 5. tohto článku alebo ak bude obsahovať nesprávne alebo neúplné údaje, nájomca je oprávnený vyhotovenú a doporučene doručенú faktúru vrátiť prenajímateľovi na opravu, doplnenie alebo inú zmenu. V takom prípade lehota splatnosti faktúry neplynie. Lehota splatnosti faktúry podľa bodu 3. tohto článku nájomnej zmluvy začne plynúť dňom nasledujúcim po dni doporučeného doručenia správne opravenej, resp. doplnenej faktúry nájomcovi.
7. V prípade, že sa nájomca omešká s úhradou nájomného, je povinný zaplatiť prenajímateľovi úrok z omeškania v sadzbe stanovenej podľa § 1 ods. 1 nariadenia vlády č. 21/2013, ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Obchodného zákonníka.
8. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ každoročne upraví nájomné o mieru inflácie za predchádzajúci kalendárny rok oficiálne vyhlásenú Štatistickým úradom Slovenskej republiky. Nový výška nájomného je účinná od 01. júla kalendárneho roka, v ktorom bola ročná miera inflácie vyhlásená. Prenajímateľ je oprávnený prvýkrát upraviť nájomné o výšku inflácie v roku 2015. Zmena výšky nájomného sa bude považovať za oznámenú dorúčením faktúry so zvýšenou sumou nájomného za príslušné fakturačné obdobie. Pre túto zmenu výšky nájomného nie je potrebný súhlas zmluvných strán, keďže takýto súhlas je už vyjadrený nájomnej zmluve, ustanovenie Čl. VII bod 1. nájomnej zmluvy sa nepoužije. Nájomca sa zaväzuje nájomné zvýšené o mieru inflácie uhrádzať v súlade s týmto článkom.

Článok VI

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca sa zaväzuje po dokončení prístupovej komunikácie predložiť prenajímateľovi geodetické zameranie, ktorého súčasťou bude aj geometrický plán. Geometrický plán je nájomca povinný doručiť prenajímateľovi bezodkladne, najneskôr do 14 kalendárnych dní od jeho vyhotovenia odborne spôsobilou osobou.
2. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu len na dohodnutý účel a to tak, aby nebola narušená prevádzka a činnosť prenajímateľa – SSÚD 2 Bratislava pri výkone údržby v danom mieste. Nájomca je najmä povinný umožniť prenajímateľovi vstup na pozemok tvoriaci predmet nájmu, a to kedykoľvek a na čas potrebný pre náležitú údržbu, opravy alebo plnenie akýchkoľvek iných povinností prenajímateľa v súvislosti so správou a údržbou pozemných komunikácií nachádzajúcich sa na pozemku.
3. Nájomca je povinný pri užívaní predmetu nájmu dodržiavať všeobecne záväzné právne predpisy z oblasti ochrany pred požiarmi a bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, ako aj povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných nariadení hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava a mestskej časti Ružinov v platnom a účinnom znení najmä z oblasti dodržiavania čistoty, poriadku a pod. V prípade, že prenajímateľ zistí závažné nedostatky v protipožiarnej ochrane na predmete nájmu, písomne vyzve nájomcu na vykonanie nápravy. Ak nájomca nápravu neuskutoční, resp. sa vyskytne iné závažné porušenie tohto ustanovenia, je prenajímateľ oprávnený nájomnú zmluvu vypovedať podľa článku IV nájomnej zmluvy.
4. Nájomca je povinný v prípade poškodenia predmetu nájmu odstrániť následky škody na vlastné náklady. V prípade vzniku škody alebo dôvodnej hrozby vzniku škody na majetku prenajímateľa nájomca je povinný túto skutočnosť bezodkladne oznámiť prenajímateľovi (podľa okolností prípadu buď telefonicky, osobne alebo písomne).
5. Nájomca je povinný zabezpečiť na svoje náklady udržiavanie čistoty a poriadku na predmete nájmu, ako aj v jeho bezprostrednom okolí.
6. Nájomca nie je oprávnený vykonávať zásahy na predmete nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

Článok VII

Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany sa dohodli, že písomnosti týkajúce sa tejto nájomnej zmluvy alebo v súvislosti s touto nájomnou 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, 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. Zmluvné strany berú na vedomie, že podľa ustanovenia § 2 ods. 4 zákona o NDS sa na platnosť nájomnej zmluvy vyžaduje súhlas Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky (ďalej len „MDVRR SR“). Dňom platnosti nájomnej zmluvy je dátum uvedený v liste MDVRR SR, ktorým schváli nájomnú zmluvu. Prenajímateľ je povinný bezodkladne odo dňa prevzatia listu MDVRR SR o schválení nájomnej zmluvy oznámiť nájomcovi deň nadobudnutia platnosti nájomnej zmluvy a zaslať mu dva (2) rovnopisy schválenej nájomnej zmluvy.
3. 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.
4. Nájomnú zmluvu možno meniť alebo dopĺňať jedine formou písomných číslovaných dodatkov podpísaných oboma zmluvnými stranami, na platnosť ktorých sa vyžaduje súhlas MDVRR SR podľa ustanovenia § 2 ods. 4 zákona o NDS.
5. 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.
6. 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 takého ustanovenie nahradiť iným, primerane zodpovedajúcim právnomu významu pôvodného ustanovenia.
7. Nájomná zmluva sa vyhotovuje v šiestich (6) origináloch, z ktorých tri obdrží prenájomateľ, dva nájomca a jeden je určený pre MDVRR SR.
8. 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.

V Bratislave, dňa

V Bratislave, dňa:

Ing. Pavol Kováčik, PhD., MBA
podpredseda predstavenstva

Ing. Dušan Synak
konateľ

Ing. Štefan Török
člen predstavenstva

MINISTERSTVO DOPRAVY, VÝSTAVBY A REGIONÁLNEHO ROZVOJA SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Číslo: 844/2014/D310-SVAMP/60762/M
Stupeň dôvernosti: V

Súhlas na platnosť Nájomnej zmluvy na nájom časti pozemku

Ministerstvo dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR 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

s ú h l a s í

s Nájomnou zmluvou na nájom časti pozemku uzatvorenou medzi Národnou diaľničnou spoločnosťou, a. s., Mlynské Nivy 45, 821 09 Bratislava a nájomcom, spoločnosťou Sylex, s. r. o., Mlynské Luhy 31, 821 05 Bratislava, IČO: 31 395 091.

V zmysle Článku II „Predmet nájmu“ nájomnej zmluvy, prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania predmet nájmu, pozostávajúci z časti pozemku registra C KN, parcelné číslo zastavané plochy a nádvoria, zapísaného na LV č. s výmerou 85 m², nachádzajúceho sa v k. ú.

Uvedený predmet nájmu vlastník prenecháva nájomcovi do nájmu s cieľom spevniť predmet nájmu prístupovými komunikáciami vedúcimi do a z areálu spoločnosti Sylex, s. r. o., v súlade s Článkom III „Účel nájmu“ nájomnej zmluvy.

Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to 5 rokov odo dňa nadobudnutia platnosti nájomnej zmluvy.

Nájomná zmluva nadobúda platnosť dňom udelenia súhlasu Ministerstvom dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR. Dodatky a zmeny k tejto zmluve je možné vykonať len so súhlasom Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR s výnimkou dodatkov o úprave výšky nájomného vplyvom medziročného rastu miery inflácie.

V Bratislave

Ján Počiatek

minister dopravy, výstavby
a regionálneho rozvoja
Slovenskej republiky