

Nájomná zmluva

uzatvorená v súlade s § 663 a nasl. zák. č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov

č. Z/BTS/DRS-FAM/49/2021

Obchodné meno: **Letisko M.R. Štefánika – Airport Bratislava, a.s. (BTS)**
Právna forma: akciová spoločnosť
Sídlo: Letisko M.R. Štefánika, 823 11 Bratislava 21
Korešpondenčná adresa: Letisko M.R. Štefánika, P. O. BOX 160, 823 11 Bratislava 216
IČO: 35 884 916
Zapísaná: v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I,
Oddiel: Sa, Vložka č. 3327/B
Osoba oprávnená konať: Ing. Dušan Keketi – predseda predstavenstva
Imrich Ancin – člen predstavenstva a riaditeľ letovej prevádzky
Bankové spojenie:
IBAN:
IČ DPH:
(ďalej len „Prenajímateľ“)

Obchodné meno: **TRELLING spol. s r. o.**
Právna forma: spoločnosť s ručením obmedzeným
Sídlo: Mierové nám. č. 6/6, 911 01 Trenčín
IČO: 31 441 114
IČ DPH: SK2021256908
Štatutárny orgán: Ing. Branislav Celler, konateľ
Bankové spojenie:
Číslo účtu:
Zapísaná: v Obchodnom registri Okresného súdu Trenčín, Oddiel: Sro, Vložka č. 925/R
(ďalej len „Nájomca“)

(ďalej spoločne ako „Zmluvné strany“ a každý samostatne ako „Zmluvná strana“)

Článok 1. Preambula

- 1.1. Zmluvné strany sa rozhodli v súlade s obsahom ich predchádzajúcich rokovaní, berúc do úvahy ich spoločné ciele a záujmy, realizujúc ich obojstranne dohodnuté podmienky, že uzatvárajú túto Nájomnú zmluvu č. Z/BTS/DRS-FAM/49/2021 (ďalej len „Zmluva“).
- 1.2. Zmluvné strany zároveň prehlasujú, že sa dohodli v zmysle zásad zmluvnej slobody a zmluvnej voľnosti, rovnakého postavenia zmluvných strán na tejto Zmluve a jej obsahu.
- 1.3. Obidve Zmluvné strany týmto prehlasujú, že im nie sú známe žiadne prekážky, ktoré by bránili uzavretiu tejto Zmluvy.
- 1.4. Prenajímateľ uzatvoril s Nájomcom Zmluvu o umožnení prístupu ku komunikácii č. Z/BTS/DRS/48/2021 (ďalej len „Zmluva o prístupe“), na základe ktorej bude Nájomca z tejto

Zmluvy za dohodnutých podmienok na určitú dobu a účel užívať objazdovú komunikáciu na Letisku M. R. Štefánika Bratislava v rozsahu určenom v prílohe Zmluvy o prístupe, pričom predmet nájmu podľa tejto Zmluvy je označený v Zmluve o prístupe ako tzv. „Úsek 2“.

- 1.5. Pre zachovanie kontinuity objazdovej komunikácie a jej použitia na dohodnutý účel je potrebné dobudovanie časti komunikácie (ďalej len „**Stavebný objekt 01 alebo SO 01**“) a výstavba nového bezpečnostného oplotenia (ďalej len „**Stavebný objekt 02 alebo SO 02**“) (ďalej spoločne SO 01 a SO 02 len „**Stavba**“) v úseku areálu trafostanice TS-7 podľa projektu, ktorého podstatná časť tvorí Prílohu č. 1 tejto Zmluvy (ďalej len „**Projekt**“).
- 1.6. Zmluvné strany sa dohodli, že Stavba bude projektovaná a aj realizovaná pre SO 01 v dvoch fázach, a to vo **fáze 1** dočasnej stavby, následne vo **fáze 2** bude projektovaná a zrealizovaná ako trvalá stavba, ktorú skolauduje príslušný stavebný úrad v zmysle platných právnych predpisov. SO 02 bude projektovaný a realizovaný v prvej fáze SO 01 ako trvalá stavba podľa ICAO Doc. 8973 Aviation Security Manual v platnom znení, Regulation (EU) No 139/2014 v znení neskorších zmien a rozhodnutí, ICAO – Annex 17 to the Convention on International Civil Aviation, Security a Programu bezpečnostnej ochrany BTS, následne bude kolaudovaný spolu so SO 01 a to všetko počas trvania Zmluvy o prístupe.
- 1.7. Zmluvné strany pristupujú k uzatvoreniu tejto Zmluvy za účelom stanovenia podmienok realizácie a následného užívania Stavby, na ktorej základe dôjde k
 - (i) vybudovaniu novej časti objazdovej komunikácie v dvoch fázach a bezpečnostného oplotenia v rozsahu podľa Projektu na pozemkoch Prenajímateľa, špecifikovaných v článku 2. Zmluvy,
 - (ii) výstavbe a následnému sprevádzkovaní a užívaniu Stavby, spojenej so zemou pevným základom, ktorej prevádzka sa bude v celom rozsahu spravovať podmienkami dohodnutými medzi Zmluvnými stranami v Zmluve o prístupe č. Z/BTS/DRS/48/2021.

Článok 2.

Predmet zmluvy a účel nájmu

- 2.1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností, nachádzajúcich sa v okrese Bratislava II, obci Bratislava - m.č. VRAKUŇA, zapísaných na LV č. 1569 pre k. ú. Vračuňa, vedenom katastrálnym odborom Okresného úradu Bratislava, ako pozemky – parcely registra “C”:
 - parc. č. 3198/37, o výmere 1343 m², zast. plochy a nádvoria
 - parc. č. 3198/43, o výmere 46 m², zast. plochy a nádvoria
 - parc. č. 3198/45, o výmere 34 m², zast. plochy a nádvoria
 - parc. č. 3198/9, o výmere 4060 m², zast. plochy a nádvoria
 - parc. č. 3198/38, o výmere 357 m², zast. plochy a nádvoria
 - parc. č. 3198/40, o výmere 123 m², zast. plochy a nádvoria
 - parc. č. 3198/41, o výmere 1 m², zast. plochy a nádvoria
 - parc. č. 3198/57, o výmere 687 m², zast. plochy a nádvoria
 - parc. č. 3198/58, o výmere 63 m², zast. plochy a nádvoria
 - parc. č. 3198/59, o výmere 122 m², zast. plochy a nádvoria
 - parc. č. 3198/60, o výmere 104 m², zast. plochy a nádvoria(ďalej len „**Pozemky**“)

Predmetom nájmu je časť Pozemkov podľa bodu 2.1. tohto článku, špecifikovaná v grafickej časti Projektu, na ktorých bude v časti výmery **896,85 m²** umiestnená nová objazdová komunikácia – **Stavebný objekt 01** (ďalej len „**Predmet nájmu I**“) a na

ktorých v časti výmery 204,6 m² bude umiestnené nové bezpečnostné oplotenie - **Stavebný objekt 02** (ďalej len „Predmet nájmu II“).
(ďalej Predmet nájmu I a Predmet nájmu II spoločne len „Predmet nájmu“)

- 2.2. Predmetom tejto Zmluvy je záväzok Prenajímateľa prenajať Nájomcovi časť Pozemkov, označených v bode 2.1. tohto článku ako Predmet nájmu za podmienok stanovených touto Zmluvou, a na druhej strane záväzok Nájomcu platiť za prenájom Predmetu nájmu počas doby nájmu nájomné vo výške podľa čl. 4. tejto Zmluvy.
- 2.3. Účelom tejto Zmluvy je:
- užívanie Predmetu nájmu po dobu určenú v zmysle článku 3 tejto Zmluvy za účelom vybudovania Stavby a užívania SO 01 v zmysle Zmluvy o prístupe a následný prevod vlastníckeho práva k Stavbe podľa bodu 2.9. tejto Zmluvy
- 2.5. Prenajímateľ týmto vyslovuje súhlas, aby Nájomca uskutočnil a na Predmete nájmu umiestnil Stavbu a vykonal všetky činnosti, ktoré sú spravidla s jej uskutočnením spojené. Táto Zmluva je súčasne ako „iné právo k pozemku“ titulom pre Nájomcu ako stavebníka, v zmysle § 139 ods. 1 písm. a) zákona č. 50/1976 Zb. stavebný zákon v platnom znení, aby na Predmete nájmu zriadil Stavbu.
- 2.6. Nájomca sa zaväzuje zrealizovať a skolaudovať Stavbu najneskôr do ukončenia Doby nájmu tejto Zmluvy. Ak do konca lehoty k splneniu záväzku podľa tohto bodu nedôjde, je Prenajímateľ oprávnený uplatňovať voči Nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške 100,- EUR bez DPH za každý, aj začatý deň, po ktorý bude porušenie tohto záväzku pretrvávajúť; Nájomca nie je povinný zaplatiť zmluvnú pokutu, pokiaľ bolo nesplnenie záväzku spôsobené okolnosťami vylučujúcimi zodpovednosť v zmysle ust. § 374 Obchodného zákonníka (pre vylúčenie akýchkoľvek pochybností takouto okolnosťou nie je pandémia COVID – 19), prietahmi na strane orgánov verejnej správy bez pričinenia Nájomcu, alebo neposkytnutím súčinnosti zo strany Prenajímateľa. Uplatnením zmluvnej pokuty nie je dotknutý nárok Prenajímateľa na náhradu škody, čo aj v rozsahu prevyšujúcom jej výšku a na vydanie náhrady za užívanie Predmetu nájmu vo výške nájomného podľa tejto Zmluvy.
- 2.7. Nájomca vyhlasuje, že bol oboznámený so stavom Predmetu nájmu, že tento je v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a v takom stave ho do nájmu preberá, a to ku dňu uzavretia tejto Zmluvy.
- 2.8. Pred zahájením stavebných prác Prenajímateľ odovzdá Nájomcovi Predmet nájmu, ako stavenisko v zmysle Projektu, o čom poverení zástupcovia Zmluvných strán spíšu odovzdávací protokol.
- 2.9. Stavbu vybudovanú a skolaudovanú na Predmete nájmu sa Nájomca zaväzuje previesť do vlastníctva Prenajímateľa a Prenajímateľ sa zaväzuje Stavbu prevziať a nadobudnúť, odplatne a to v kúpnej cene 2,- EUR (slovom: dve eurá) bez DPH z toho kúpna cena za SO 01 bude 1,- EUR (slovom: jedno euro) bez DPH a kúpna cena za SO 02 bude 1,- EUR (slovom: jedno euro) bez DPH. Nájomca je povinný písomne oznámiť dokončenie a kolaudáciu Stavby Prenajímateľovi (ďalej aj „Oznámenie“).

Návrh kúpnej zmluvy na prevod vlastníckeho práva k Stavbe (ďalej len „Kúpna zmluva“) je povinný predložiť Prenajímateľ Nájomcovi bez zbytočného odkladu, najneskôr do 15 (pätnástich) dní po doručení Oznámenia a Nájomca sa zaväzuje poskytnúť k vypracovaniu Kúpnej zmluvy súčinnosť Prenajímateľovi, predovšetkým preukázaním skutočných obstarávacích nákladov stavebných objektov pre zaradenie majetku do účtovníctva Prenajímateľa, a to bezodkladne. .

- 2.9.1. pokiaľ po dohode so stavebným úradom bude mať SO 02 už v prvej fáze výstavby SO 01 charakter stavby trvalej bez nutnosti kolaudačného konania, Nájomca prevedie do vlastníctva Prenajímateľa SO 02 samostatne a to bezodkladne po realizácii a vyjadrení stavebného úradu podľa bodu 2.9. tejto Zmluvy, pokiaľ sa Zmluvné strany nedohodnú inak.
- 2.9.2. Prenajímateľ sa zaväzuje poskytnúť Nájomcovi súčinnosť potrebnú pre riadne dokončenie a kolaudáciu Stavby; pokiaľ bude Stavba zrealizovaná v súlade s Projektom a so všeobecne záväznými právnymi predpismi, Prenajímateľ sa najmä (nie však výlučne) zaväzuje poskytnúť súhlas s pripojením SO 01 na existujúcu komunikáciu ako aj akýkoľvek iný súhlas, vyjadrenie alebo iný úkon, ktorý bude potrebný pre kolaudáciu Stavby.

Článok 3. Doba nájmu

- 3.1. Prenajímateľ prenajíma Nájomcovi Predmet nájmu na dobu určitú – a to odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy do dňa 31.12.2027.
- 3.2. Zmluvné strany sa dohodli, že v ich vzájomných vzťahoch sa ustanovenie § 676 ods. 2 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník nebude aplikovať.

Článok 4. Nájomné, jeho splatnosť a spôsob úhrady

- 4.1. Zmluvné strany dohodli výšku nájomného za užívanie Predmetu nájmu takto:
 - 4.1.1. nájomné činí za 1m² **0,80 EUR** (slovom: osemdesiat eurocentov) bez DPH, mesačne, a bude následne, počas trvania záväzkov z tejto Zmluvy, každoročne navyšované o infláciu v zmysle bodu 4.11. tohto článku.
- 4.2. Zmluvné strany sa dohodli na spôsobe úhrady dohodnutej ceny podľa článku 4.1.1 tejto Zmluvy platbou proti dokumentu. Dokumentom pre tento prípad je faktúra Prenajímateľa vystavená mesačne vopred vždy k prvému dňu mesiaca, za ktorý sa nájomné platí. Splatnosť faktúry bola Zmluvnými stranami dohodnutá na 14 dní od dátumu jej doručenia Nájomcovi.
- 4.3. Prenajímateľ zašle vystavenú faktúru Nájomcovi elektronicky vo formáte PDF na e-mailovú adresu, určenú Nájomcom pre tieto účely v článku 4.5. tejto Zmluvy.
- 4.4. V zmysle § 71 ods. 1 písm. b) zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o DPH“) sa elektronickou faktúrou rozumie faktúra, ktorá obsahuje údaje podľa § 74 zákona o DPH a je vydaná a prijatá v akomkoľvek elektronickom formáte. Elektronická faktúra, ktorá spĺňa všetky náležitosti faktúry v zmysle § 74 zákona o DPH sa považuje za daňový doklad, teda je plnohodnotnou náhradou faktúry v papierovej forme.
- 4.5. Nájomca podpisom tejto zmluvy vyjadruje svoj výslovný súhlas s elektronickým doručovaním faktúr v zmysle § 71 ods. 1 písm. b) zákona o DPH, a to na emailovú adresu: [redacted]
V prípade zmeny e-mailovej adresy, uvedenej v tejto zmluve ako adresa pre doručovanie elektronických faktúr, je Nájomca povinný oznámiť Prenajímateľovi pre tieto účely novú e-mailovú adresu, a to najneskôr do 5 (slovom: piatich) dní odo dňa kedy ku zmene došlo. Zmluvné strany sa dohodli, že v tomto prípade nie je potrebné vyhotoviť dodatok k Zmluve, ale postačí len jednostranné oznámenie novej e-mailovej adresy Nájomcom elektronicky na e-mailovú adresu Prenajímateľa a následne aj písomne na adresu uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy.

- 4.6. Elektronická faktúra sa považuje za doručenie okamihom odoslania e-mailovej správy zo strany Prenajímateľa na elektronickú adresu Nájomcu uvedenú v tejto Zmluve alebo oznámenú Prenajímateľovi podľa tejto Zmluvy; v prípade pochybností sa elektronická faktúra považuje za doručenie uplynutím dvoch pracovných dní odo dňa preukázateľného odoslania elektronickej faktúry Prenajímateľom prostredníctvom elektronickej pošty na vyššie uvedenú e-mailovú adresu Nájomcu.
- 4.7. Nájomca je oprávnený vrátiť elektronickú faktúru pred uplynutím lehoty jej splatnosti bez zaplataenia, len ak neobsahuje niektorú z náležitostí, ustanovenú všeobecne záväzným právnym predpisom alebo označenie banky a čísla účtu Prenajímateľa, alebo ak je faktúra vystavená v rozpore so Zmluvou, pričom Nájomca musí uviesť dôvod vrátenia. V takom prípade plynie nová lehota splatnosti odo dňa doručenia opravenej faktúry Nájomcovi.
- 4.8. Prenajímateľ nezodpovedá za poškodenie údajov alebo neúplné údaje, ak poškodenie alebo neúplnosť údajov boli spôsobené poruchou na komunikačnej trase pri použití Internetu mimo zariadení Prenajímateľa. Prenajímateľ ďalej nezodpovedá za škody vzniknuté z dôvodu nekvalitného alebo nedostatočného pripojenia Nájomcu do siete Internet, z dôvodu porúch vzniknutých na komunikačnej trase k Nájomcovi alebo z iných dôvodov, pre ktoré sa Nájomcovi nepodarilo nadviazať príslušné spojenie alebo prístup k Internetu.
- 4.9. Zaslanie tej istej elektronickej faktúry bude Prenajímateľ opakovať najviac 3-krát. Ak ani po opakovaných pokusoch nebude možné z dôvodov na strane Nájomcu zaslať niektorú elektronickú faktúru na poslednú známu e-mailovú adresu, zašle Prenajímateľ faktúru poštou, pričom ju zároveň upovedomí o nemožnosti zaslať faktúru elektronicke a vyzve ho na odstránenie vzniknutého nedostatku, prípadne na oznámenie novej e-mailovej adresy.
- 4.10. V prípade nedodržania termínu splatnosti faktúry, vzniká Prenajímateľovi právo na úrok z omeškania vo výške 0,05 % denne z fakturovanej čiastky za každý, aj začatý deň omeškania.
- 4.11. Zmluvné strany sa dohodli, že výška nájomného sa od roku 2022 automaticky raz ročne zvýši počnúc 1. januárom príslušného roku o mieru inflácie, zverejnenú Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok. Táto úprava sa zohľadní a vykoná vo faktúre, vystavenej v prvom mesiaci, nasledujúcom po mesiaci, v ktorom bola miera inflácie zverejnená. V tejto faktúre bude vyčíslený i doplatok zvýšenej odplaty o infláciu za obdobie od 1.1. príslušného roku do konca mesiaca, v ktorom bola miera inflácie zverejnená. Takto upravená výška nájomného bude základom pre ďalšie zvýšenie nájomného o mieru inflácie v nasledujúcom období. Pre vylúčenie pochybností – deflácia nebude mať vplyv na úpravu nájomného.

Článok 5.

Práva a povinnosti zmluvných strán

- 5.1. Nájomca je povinný užívať Predmet nájmu v súlade s ustanoveniami tejto Zmluvy a všeobecne záväznými právnymi predpismi a inými predpismi tak, aby Prenajímateľovi nevznikla žiadna škoda. Zároveň je Nájomca počas doby trvania nájmu povinný užívať Predmet nájmu obvyklým spôsobom, a to tak, aby neobmedzoval Prenajímateľa, ako aj jeho zamestnancov alebo dodávateľov, pri plnení jeho povinností a prác pri zabezpečovaní prevádzky celého areálu letiska.
- 5.2. Nájomca sa zaväzuje vynaložiť všetku odbornú starostlivosť a všetko úsilie, ktoré možno od neho očakávať v súvislosti s výkonom činnosti na Predmete nájmu, v súlade s platnými právnymi predpismi, najmä bude dodržiavať všetky bezpečnostné predpisy, predpisy upravujúce ochranu životného prostredia a zdravia ľudí.

- 5.3. Nájomca je povinný v rámci spracovania projektovej dokumentácie overiť a zapracovať vedenie existujúcich inžinierskych sietí u ich správcov, v prípade kolízií so Stavbou zabezpečiť ich zodpovedajúcu ochranu.
- 5.4. Nájomca je povinný pred realizáciou výstavby na vlastné náklady zabezpečiť vytýčenie existujúcich inžinierskych sietí u ich správcov a následne zabezpečiť ich ochranu pred poškodením. V prípade nesplnenia tejto povinnosti sa Nájomca zaväzuje, že prípadné vzniknuté škody uhradí v plnom rozsahu na vlastné náklady.
- 5.5. Akékoľvek ďalšie (stavebné) zmeny na Pozemku tvoriacom Predmet nájmu, s výnimkou realizácie Stavby a stavebných úprav Stavby, ktoré súvisia s jej riadnou údržbou počas doby životnosti, je možné uskutočniť len na základe osobitného predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa, ktorý bude daný vo forme dodatku k tejto zmluve.
- 5.6. Nájomca nemá právo dať Predmet nájmu do ďalšieho podnájmu alebo výpožičky alebo inej formy užívania tretím osobám bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa, podpísaného štatutárnym orgánom Prenajímateľa; tým nie je dotknuté oprávnenie tretích osôb – pracovníkov a dodávateľov Nájomcu vstupovať na Predmet nájmu v súvislosti s výkonom činností potrebných pre užívanie Predmetu nájmu na dohodnutý účel v súlade so Zmluvou a Zmluvou o prístupe.
- 5.7. Prenajímateľ garantuje Nájomcovi vstup na Predmet nájmu a užívanie Predmetu nájmu pri dodržaní interných právnych predpisov Prenajímateľa, ktoré sa Prenajímateľ zaväzuje protokolárne odovzdať Nájomcovi pri uzavretí tejto Zmluvy. Nájomca sa naproti tomu zaväzuje umožniť Prenajímateľovi v nevyhnutnom rozsahu prístup na časť Pozemku, tvoriaci Predmet nájmu, ak je to nevyhnutne potrebné za účelom plnenia jeho prevádzkových potrieb.
- 5.8. Nájomca preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce z ustanovení zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi, v zmysle ktorých bude zabezpečovať požiarnu ochranu pri realizácii a následnom užívaní Stavby na Predmete nájmu počas trvania tejto Zmluvy.
- 5.9. Nájomca je povinný zabezpečiť všetky vyplývajúce ustanovenia vyhlášky MPSVR SR č. 147/2013 Z.z. ktorou sa ustanovujú podrobnosti na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri stavebných prácach a prácach s nimi súvisiacich a podrobnosti o odbornej spôsobilosti na výkon niektorých pracovných činností pri realizácii a následnom užívaní Stavby na Predmete nájmu počas trvania tejto Zmluvy.
- 5.10. Nájomca je povinný zabezpečiť všetky vyplývajúce ustanovenia NV SR č. 396/2006 Z. z. o minimálnych bezpečnostných a zdravotných požiadavkách na stavenisko pri realizácii a následnom užívaní Stavby na Predmete nájmu počas trvania tejto Zmluvy.
- 5.11. Nájomca je povinný podpísať dohodu o zaistení bezpečnosti a ochrany zdravia vyhotovenú v zmysle § 18 ods. 1 zákona NR SR č.124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov, ktorá je prílohou č. 2 tejto zmluvy. Prenajímateľ poskytne nájomcovi internú dokumentáciu prenajímateľa, ktorá zahŕňa:
- ON-18/BTS-BEZ – „Postupy a podmienky vydávania oprávnení na vstup a vjazd do neverejných priestorov LMRŠ“
 - ON-10/BTS-BOZP Oboznámenie dodávateľov z hľadiska zaistenia bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci
 - ON-09/BTS-BOZP Určenie podmienok fajčenia na pracovisku
 - ON-02/BTS-BOZP Kontrola požívania alkoholických, omamných a psychotropných látok

- ON-12/BTS-BOZP Postup pri vzniku pracovného úrazu, iného úrazu, choroby z povolania a nebezpečnej udalosti
 - Požiarne poplachové smernice BTS.
- 5.12. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať internú dokumentáciu Letiska v rozsahu, v akom bude pre Nájomcu, ako prevádzkovateľa Stavby záväzný; Prenajímateľ je povinný relevantnú časť internej dokumentácie Letiska odovzdať Nájomcovi pri uzavretí tejto Zmluvy.
- 5.13. Nájomca sa zaväzuje uhradiť všetky správne poplatky spojené s vyčlenením miesta staveniska z vyhradeného bezpečnostného priestoru letiska.
- 5.14. Nájomca berie na vedomie, že Prenajímateľ v zmysle § 32 ods. 5 zákona č. 143/1998 Z.z. o civilnom letectve (letecký zákon), v znení neskorších predpisov, zodpovedá za bezpečnosť leteckej prevádzky na Letisku a za týmto účelom koordinuje činnosť všetkých právnických osôb a fyzických osôb zúčastnených na prevádzkovaní a používaní Letiska. Nájomca sa zaväzuje pri akomkoľvek prípadnom užívaní plôch a priestorov v areáli letiska dodržiavať všetky interné predpisy a pokyny Prenajímateľa vydané za účelom zabezpečenia bezpečnosti leteckej prevádzky, s ktorými sa oboznámil pri podpise alebo počas platnosti tejto Zmluvy. V prípade porušenia týchto predpisov alebo pokynov prenajímateľa nájomcom, je Prenajímateľ oprávnený okamžite upozorniť Nájomcu na porušenie predpisov a žiadať okamžitú nápravu. Ak nedôjde k takejto náprave v lehote poskytnutej Prenajímateľom, je oprávnený odstúpiť od tejto Zmluvy.
- 5.15. Prenajímateľ je povinný poskytovať Nájomcovi riadne a včas súčinnosť potrebnú pre výkon oprávnení ako aj plnenie povinností Nájomcu uvedených v tejto Zmluve, najmä zabezpečiť nerušené užívanie Predmetu nájmu Nájomcom na dohodnutý účel a poskytnúť Nájomcovi všetky podklady a informácie potrebné pre plnenie povinností Nájomcu; pokiaľ bude pre výkon oprávnení alebo plnenie povinností Nájomcu potrebné plnomocenstvo, súhlasné stanovisko, vyjadrenie alebo iný úkon Prenajímateľa, Prenajímateľ sa zaväzuje takýto dokument pokiaľ nebude v rozpore s účelom tejto Zmluvy Nájomcovi poskytnúť alebo úkon vykonať, a to bez zbytočného odkladu po doručení žiadosti Nájomcu.

Článok 6.

Vyhlasenia zmluvných strán

- 6.1. Prenajímateľ vyhlasuje, že na Predmete nájmu neviaznu žiadne skryté vady, ktoré by boli dôvodom jeho nespôsobilosti na užívanie v súlade s účelom dohodnutým v tejto Zmluve.
- 6.2. Prenajímateľ zároveň vyhlasuje, že na Predmete nájmu neviaznu žiadne ťarchy, vecné bremená a iné vecnoprávne obmedzenia a práva tretích osôb.
- 6.3. Prenajímateľ, ako vlastník pozemkov tvoriacich Predmet nájmu, súhlasí s tým, aby Nájomca po podpísaní tejto Zmluvy vykonával právne úkony smerujúce k budúcemu využitiu pozemkov na účely realizácie výstavby Stavby, teda Prenajímateľ týmto dáva súhlas, aby Nájomca začal a pokračoval v stavebnom konaní smerujúcom k tomu, aby mohli byť pozemky, tvoriace Predmet nájmu, využité na účel vymedzený v tejto Zmluve. Prenajímateľ týmto dáva súhlas aj k ďalším právnym úkonom na začatie a pokračovanie v konaniach nevyhnutných pred začatím samotnej realizácie výstavby. Prenajímateľ sa týmto zaväzuje pre prípad, že by niektorý príslušný správny orgán nepovažoval v tomto bode udelený súhlas za dostačujúci pre konanie smerujúce k zmene využitia pozemkov na realizáciu výstavby, alebo pre iné konanie, ktoré je potrebné vykonať pred začatím samotnej výstavby, poskytnúť súčinnosť potrebnú na to, aby bolo možné v konaniach a činnostiach pokračovať.

Článok 7. Skončenie nájmu

- 7.1. Nájom sa skončí uplynutím doby nájmu, vymedzenom v bode 3.1. Zmluvy (ďalej len „**riadne skončenie nájmu**“).
- 7.2. Nájom sa skončí pred uplynutím dojednanej doby nájmu (ďalej len „**predčasné skončenie nájmu**“):
- a) písomnou dohodou Zmluvných strán
 - b) výpoveďou
 - c) odstúpením
 - d) uzavretím Kúpnej zmluvy za podmienok uvedených v bode 2.9. tejto Zmluvy a to aj jednotlivo pre Predmet nájmu I a Predmet nájmu II tejto Zmluvy.
- 7.3. Prenajímateľ môže vypovedať túto Zmluvu, ak:
- a) Nájomca nezaplatí splatné nájomné ani do splatnosti najbližšieho štvrtročného Nájomného, a to napriek predchádzajúcej písomnej výzve Prenajímateľa na úhradu nájomného, adresovanej a doručenej Nájomcovi;
 - b) Nájomca opakovane porušil akúkoľvek svoju povinnosť podľa tejto Zmluvy, a napriek tomu, že bol na porušenie tejto povinnosti písomne prenájomateľom upozornený, nevykonal nápravu v primeranej lehote, ktorú mu prenájomateľ poskytol.
- V prípade výpovede Prenajímateľa podľa tohto bodu 7.3. plyní 3-mesačná výpovedná lehota, ktorá začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
- 7.4. Nájomca môže vypovedať zmluvu, ak:
- a) Prenajímateľ porušuje svoju povinnosť udržiavať Predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie;
 - b) Nájomca stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si Predmet nájmu prenajal. V prípade výpovede Nájomcu podľa tohto bodu 7.4. plyní 3-mesačná výpovedná lehota, ktorá začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
- 7.6. Odstúpenie od Zmluvy musí byť oznámené druhej Zmluvnej strane písomne. Účinky odstúpenia od Zmluvy nastávajú doručením písomného oznámenia o odstúpení druhej Zmluvnej strane. Písomné oznámenie o odstúpení od Zmluvy musí obsahovať dostatočne špecifikovaný dôvod odstúpenia, inak sa naň neprihliada a považuje sa za neplatné. Pri porušení záväzkov, ktoré nie sú označené za podstatné porušenie Zmluvy sa odstúpenie riadi § 346 Obchodného zákonníka v platnom a účinnom znení. Odstúpenie je možné aj od čiastočne splnenej Zmluvy.
- 7.7. Prenajímateľ môže odstúpiť od Zmluvy v prípadoch, ktoré ustanovujú všeobecne záväzné právne predpisy. Taktiež môže odstúpiť od Zmluvy v prípadoch jej podstatného porušenia, pričom na účely tejto Zmluvy sa za podstatné porušenie tejto Zmluvy zo strany Nájomcu považuje:
- porušenie článku 2 odsek 2.6. Zmluvy;
 - porušenie článku 5 odsek 5.8. Zmluvy;
 - ak Nájomca užíva Predmet nájmu takým spôsobom, že na Predmete nájmu vzniká škoda alebo bezprostredne hrozí vznik škody;
 - ak Nájomca previedol práva resp. povinnosti (záväzky) v zmysle tejto Zmluvy na tretiu osobu;
 - ak Nájomca v rozpore s touto Zmluvou (bod 5.3. Zmluvy) vykonal ďalšie (stavebné) zmeny na Pozemku tvoriacom Predmet nájmu;

- ak Nájomca v rozpore s touto Zmluvou prenechá Predmet nájmu alebo jeho časť do ďalšieho podnájmu alebo výpožičky alebo inej formy užívania tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.

7.8. Nájomca môže odstúpiť od Zmluvy v prípadoch, ktoré ustanovujú všeobecne záväzné právne predpisy alebo pokiaľ sa Predmet nájmu stane bez zavinenia Nájomcu nespôsobilým na dohodnuté užívanie. Nájomca je oprávnený odstúpiť od Zmluvy aj v prípadoch jej podstatného porušenia zo strany Prenajímateľa, pričom na účely tejto Zmluvy sa za podstatné porušenie tejto Zmluvy zo strany Prenajímateľa považuje najmä:

- ak sa ktorékoľvek vyhlásenie Prenajímateľa uvedené v tejto Zmluve ukáže ako nepravdivé,
- ak Prenajímateľ neposkytne Nájomcovi súčinnosť potrebnú pre realizáciu oprávnení alebo plnenie povinností Nájomcu dohodnutých v tejto Zmluve,
- ak Prenajímateľ nepredloží Nájomcovi návrh Kúpnej zmluvy v súlade s čl. 2 ods. 2.9 Zmluvy alebo iným spôsobom marí alebo mešká s prevodom Stavby na Prenajímateľa.

7.9. Ktorákoľvek zo Zmluvných strán môže okamžite odstúpiť od Zmluvy, ak u druhej Zmluvnej strany nastanú tieto okolnosti:

- (i) Zmluvná strana vstúpi do likvidácie a/alebo
- (ii) na majetok Zmluvnej strany je vyhlásený konkurz, a/alebo
- (iii) je návrh na vyhlásenie konkurzu na majetok Zmluvnej strany zamietnutý z dôvodu nedostatku majetku, a/alebo
- (iv) Zmluvná strana podá návrh na vyhlásenie konkurzu na svoj majetok.

Článok 8.

Odovzdanie Predmetu nájmu pri predčasnom skončení nájmu okrem skončenia nájmu podľa článku 7 odsek 2 písm. d) a ods. 7.8 Zmluvy

8.1. Ak sa zmluvné strany nedohodnú inak, Nájomca je povinný bezodkladne (v závislosti od ukončenia stavebného konania na odstránenie stavby) po predčasnom skončení nájmu, okrem skončenia nájmu podľa čl. 7 ods. 7.2 písm. d) a ods. 7.8 Zmluvy, odovzdať Predmet nájmu Prenajímateľovi v stave primeranom jeho opotrebeniu, riadne a včas, vyčistený, vypratáný od ním vnesených vecí na Predmet nájmu, a po odstránení Stavby umiestnenej na Predmete nájmu a to na vlastné náklady. V priebehu tejto doby Nájomca nie je oprávnený vykonávať činnosť, na účely ktorej si Predmet nájmu prenajal.

8.2. Odovzdanie Predmetu nájmu sa uskutoční formou spísania protokolu o prevzatí Predmetu nájmu. Súčasťou protokolu bude aj popis technického a vizuálneho stavu Predmetu nájmu a zápis o výsledku prehliadky Predmetu nájmu, ktorú vykoná Prenajímateľ alebo ním splnomocnená osoba za prítomnosti Nájomcu alebo ním splnomocnenej osoby pred spísaním protokolu o prevzatí Predmetu nájmu.

8.3. V prípade, ak po skončení nájmu a uplynutí doby podľa bodu 8.1. tohto článku, Nájomca, v rozpore s touto Zmluvou, naďalej Predmet nájmu užíva (bez ohľadu na to, či na Predmete nájmu vykonáva alebo nevykonáva činnosť, na účely ktorej si Predmet nájmu prenajal), je povinný zaplatiť finančnú náhradu za užívanie cudzej veci bez právneho dôvodu vo výške podľa ods. 4.1. Zmluvy, a to za celú dobu, po ktorú užívanie bez právneho dôvodu trvá.

8.4. V prípade porušenia záväzkov Nájomcu podľa ods. 8.1. alebo 8.3. tohto článku má Prenajímateľ nárok na uplatňovanie zmluvnej pokuty vo výške 50,- EUR (slovom: päťdesiat eur) za každý, čo aj začatý deň, po ktorý protiprávny stav pretrváva; tým nie je dotknutý

nárok Prenajímateľa na náhradu škody, čo aj v rozsahu prevyšujúcom výšku zmluvnej pokuty. Nájomca nie je povinný zaplatiť zmluvnú pokutu, pokiaľ bolo nesplnenie záväzku spôsobené okolnosťami vylučujúcimi zodpovednosť v zmysle ust. § 374 Obchodného zákonníka (pre vylúčenie akýchkoľvek pochybností takouto okolnosťou nie je pandémia COVID – 19), priesťahmi na strane orgánov verejnej správy bez pričinenia Nájomcu, alebo neposkytnutím súčinnosti zo strany Prenajímateľa.

- 8.5. Ustanovenia tohto článku, vrátane tých, na ktoré sa v tomto článku odkazuje, trvajú naďalej aj po pominutí právnych účinkov tejto Zmluvy.
- 8.6. Ustanovenia tohto článku sa vzťahujú len na odovzdanie Predmet nájmu I v prípade predčasného skončenia nájmu, okrem skončenia nájmu podľa čl. 7 ods. 7.2 písm. d) a ods. 7.8 Zmluvy.

Článok 9. Záverečné ustanovenia

- 9.1. Obe zmluvné strany sa zaväzujú, že žiadne právo a/alebo povinnosť, vyplývajúcu z tejto Zmluvy, a to tak jednotlivé, ako aj všetky, ktoré sú jej obsahom, neprevedú na tretiu osobu (napr. nepostúpia, nezaložia), ibaže sa Zmluvné strany v konkrétnom prípade písomne dohodnú inak.
- 9.2. Doručovanie
 - 9.2.1. Zmluvné strany sa dohodli, že písomnosti, obsahujúce právne významné skutočnosti podľa tejto Zmluvy, si budú doručovať poštou, formou doporučenej zásielky, pokiaľ nie je v tejto Zmluve uvedené inak. Písomnosťou obsahujúcou právne významné skutočnosti sa na účely tejto Zmluvy rozumie odstúpenie od zmluvy, výpoveď zmluvy, doručenie faktúry, výzvy na zaplatenie, oznámenie novej korešpondenčnej adresy podľa bodu 9.2.2. tohto článku, akýkoľvek súhlas Prenajímateľa, udelený v zmysle tejto Zmluvy Nájomcovi, ako aj akákoľvek písomnosť, ktorá má alebo môže mať vplyv na vznik, zmenu alebo zánik práv a povinností Zmluvných strán podľa tejto Zmluvy.
 - 9.2.2. Pre potreby doručovania prostredníctvom pošty sa použijú adresy sídel Zmluvných strán alebo korešpondenčné adresy, uvedené v záhlaví tejto Zmluvy, ibaže odosielajúcej Zmluvnej strane adresát písomnosti písomne oznámil novú adresu sídla, prípadne inú novú korešpondenčnú adresu. V prípade akejkoľvek zmeny adresy určenej na doručovanie písomností na základe tejto Zmluvy sa príslušná Zmluvná strana zaväzuje o zmene adresy alebo kontaktných údajov bezodkladne písomne informovať druhú Zmluvnú stranu; v takomto prípade je pre doručovanie rozhodujúca nová adresa riadne oznámená Zmluvnej strane pred odoslaním písomnosti.
 - 9.2.3. Pri doručovaní prostredníctvom pošty sa zásielka považuje za doručенú dňom jej doručenia na adresu určenú podľa bodu 9.2.2. tejto Zmluvy.
 - 9.2.4. Za deň doručenia zásielky sa považuje aj deň, v ktorý Zmluvná strana, ktorá je adresátom, odoprie doručovanú zásielku prevziať, alebo tretí pracovný deň odo dňa začatia plynutia odbernej lehoty na vyzdvihnutie zásielky na pošte.
 - 9.2.5. Pri ostatných spôsoboch doručovania (doručovanie zaslaním faxovej alebo emailovej správy) sa prejav vôle Zmluvnej strany považuje za dôjdený adresátovi vytlačením potvrdenia o odoslaní faxovej správy z technického zariadenia odosielaťa alebo zobrazením správy o odoslaní emailovej správy na technickom zariadení odosielaťa.

- 9.3. Táto Zmluva je vyhotovená v 4 (slovom: štyroch) vyhotoveniach, z ktorých prenajímateľ obdrží 2 vyhotovenia a nájomca 2 vyhotovenia. Zmluvu je možné meniť a dopĺňať po dohode oboch Zmluvných strán, a to vo forme písomných a riadne očíslovaných dodatkov k nej.
- 9.4. Práva, povinnosti ako aj právne pomery vyplývajúce z tejto Zmluvy sa riadia platným právnym poriadkom Slovenskej republiky.
- 9.5. Pre prípad, že niektoré z ustanovení tejto Zmluvy, resp. niektoré z jej vedľajších ustanovení je alebo sa v budúcnosti stane z akéhokoľvek dôvodu neplatným alebo neúčinným, v takomto prípade platnosť ostatných ustanovení tejto Zmluvy nie je dotknutá. Namiesto neplatného alebo neúčinného ustanovenia bude platiť primeraná úprava, ktorá sa v rámci prípustnosti platného právneho poriadku čo najviac približuje účelu zrejme sledovanému Zmluvnými stranami pri jej uzavieraní.
- 9.6. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obidvomi zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv, ktorý vedie Úrad vlády SR.
- 9.7. Zmluvné strany vyhlasujú, že si Zmluvu prečítali jej obsahu porozumeli, predstavuje ich skutočnú slobodnú a vážnu vôľu bez akéhokoľvek omylu a na znak súhlasu s ňou ju bez výhrad podpisujú.
- 9.8. Neoddeliteľnou súčasťou Zmluvy je táto príloha:
Príloha č.1: Podstatná časť Projektu
Príloha č. 2: Dohoda o BOZP

V Bratislave, dňa 28 JUN 2021

V Bratislave, dňa 1/9/2021

Ing. Dušan Keketi
predseda predstavenstva
Letisko M. R. Štefánika- Airport Bratislava, a.s. (BTS)

Ing. Branislav Celler
konateľ
TRELLING spol. s r. o.

Jmrich Ancin
člen predstavenstva a riaditeľ letovej prevádzky
Letisko M. R. Štefánika- Airport Bratislava, a.s. (BTS)

Príloha č. 2 - Dohoda o zaistení bezpečnosti a ochrany zdravia zamestnancov

v nadväznosti na článok 5.11 Nájomnej zmluvy č. Z/BTS/DRS-FAM/49/2021 (ďalej len zmluva) v spojení s § 18 ods. 1 zákona NR SR č.124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov

Letisko M. R. Štefánika – Airport Bratislava, a.s. (BTS)

Letisko M. R. Štefánika

823 11 Bratislava II

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

TRELLING spol. s r. o.

Mierové nám. č. 6/6

911 01 Trenčín

(ďalej len „Nájomca“)

Uzavádzajú túto dohodu:

1. Prenajímateľ a Nájomca sa dohodli, že Nájomca bude dodržiavať a zaisťovať bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci počas celej doby na spoločnom pracovisku v zmysle platných právnych predpisov Slovenskej republiky, najmä, nie však výlučne v zmysle zákona č. 311/2001 Z. z. Zákonník práce v platnom znení, zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení a zákona č. 355/2007 Z. z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.

Za vytvorenie podmienok na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia zamestnancov na spoločnom pracovisku zodpovedná v plnom rozsahu Prenajímateľ.

Náklady, ktoré súvisia so zabezpečením prevencie, príprave a vykonávaní opatrení na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci hradí Prenajímateľ. Náklady, ktoré sú z hľadiska zabezpečenia ochrany zdravia pri práci v priamej súvislosti s výkonom prác Nájomcu hradí Nájomca.

2. Prevencia:

Prenajímateľ a nájomca je povinní vykonávať neustále na spoločných pracoviskách kontrolnú činnosť v zmysle § 9 Zákona 124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci zameranú najmä na:

- dodržiavanie bezpečných pracovných postupov,
- používanie zariadení v zmysle návodu na obsluhu,
- kontrolu zamestnanca či nie je v pracovnom čase pod vplyvom alkoholu, omamných alebo psychotropných látok,
- dodržiavanie určeného zákazu fajčenia v priestoroch zamestnávateľa mimo vyhradených miest na fajčenie,

- používanie pridelených osobných ochranných pracovných prostriedkov.

V prípade zistenia porušenia počas kontrolnej činnosti na spoločnom pracovisku zo strany Prenajímateľa je Nájomca povinný informovať Prenajímateľa a žiadať odstránenie porušenia. V prípade zistenia porušenia počas kontrolnej činnosti zo strany Nájomcu bude Prenajímateľ žiadať odstránenie. V prípade opakovaného zistenia porušenia si Prenajímateľ vyhradzuje právo obmedziť vstup zamestnancov Nájomcu na spoločné pracovisko v zmysle interných dokumentov BTS.

3. Opatrenia

Prenajímateľ a Nájomca je povinní dodržiavať ustanovenia definované v interných dokumentoch BTS uvedených v bode 5.11 zmluvy. Odovzdanie interných dokumentov sa považuje v zmysle § 6 ods. 4 zákona NR SR č. 124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov za odovzdanie potrebných informácií a pokynov na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci platné pre spoločné pracoviská a priestory, s ktorými svojich zamestnancov a dodávateľov oboznámi Nájomca.

4. Koordinácia činnosti

Nájomca je povinný dodržiavať pokyny zamestnancov BTS a znenie interných dokumentov BTS na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci na spoločných pracoviskách.

5. Vzájomná informovanosť

Prenajímateľ a nájomca je povinní sa navzájom písomne informovať o všetkých zmenách, ktoré môžu mať vplyv na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci na spoločných pracoviskách.

Prenajímateľ informuje Nájomcu v interných dokumentoch BTS o:

- povinnostiach pred vstupom a odchodom z priestorov BTS,
- informáciách o nebezpečenstvách, ohrozeniach a výsledkoch posúdenia rizika,
- informáciách o preventívnych a ochranných opatreniach,
- zakázaných činnostiach,
- povinnostiach,
- postupe pri vzniku pracovného úrazu.

Za Prenajímateľa: 28 JÚN 2021

Za Nájomcu:

Ing. Dušan Keketi

predseda predstavenstva

Letisko M. R. Štefánika- Airport Bratislava, a.s. (BTS)

Ing. Branislav Celler

konateľ

TRELLING spol. s r. o.



Imrich Ancin

člen predstavenstva a riaditeľ letovej prevádzky

Letisko M. R. Štefánika- Airport Bratislava, a.s. (BTS)