



Nájomná zmluva

ZM/2019/0249

...atvorená v zmysle ustanovenia § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník
v znení neskorších predpisov (ďalej len „Zmluva“)
medzi:

Prenajímateľ: **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 číslo:
3518/B
Štatutárny orgán: predstavenstvo zastúpené:
Ing. Ján Ďurišin, predseda predstavenstva a generálny
riaditeľ
Ing. Ladislav Dudáš, PhD., podpredseda predstavenstva
Bankové spojenie:
IBAN:
SWIFT kód:
IČO: 35 919 001
DIČ: 2021937775
IČ DPH: SK2021937775

(ďalej ako „Prenajímateľ“)

a

Nájomca: **SkyToll, a. s.**
Sídlo: Lamačská cesta 3/B, 841 04 Bratislava
Právna forma: akciová spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri
Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sa, vložka číslo:
4646/B
Štatutárny orgán: Ing. Matej Okáli, predseda predstavenstva a generálny
riaditeľ
Ing. Robert Ševela, PhD., podpredseda predstavenstva
Osoba oprávnená k podpisu Zmluvy: Ing. Karol Morár, riaditeľ prevádzkovej divízie a zástupca
generálneho riaditeľa, na základe poverenia zo dňa
02.05.2019
Bankové spojenie:
IBAN:
SWIFT kód:
IČO: 44 500 734
DIČ: 2022712153
IČ DPH: SK2022712153

(ďalej ako „Nájomca“ a spolu s Prenajímateľom aj ako „Zmluvné strany“)

Článok I

Predmet Zmluvy, predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti nachádzajúcej sa na hraničnom priechode Čunovo - Rajka, a to objektu SO 01 Administratívno – prevádzková budova, súpis. č. , nachádzajúcom sa na pozemkoch registra „C“ KN, parcelné číslo: , o výmere 8 094 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, katastrálne územie: Čunovo; obec: BA - m. č.

Čunovo; okres: Bratislava V, zapísanom na LV č. , vedenom Okresným úradom Bratislava V, katastrálnym odborom (ďalej len „**objekt kontroly**“).

2. Predmetom Zmluvy je prenechanie časti objektu kontroly o celkovej rozlohe **80,95 m²** pozostávajúceho z nasledovných častí:

miestnosť č.	rozloha v m ²	typ
13 – výstup zo SR	20,65	Kancelária
51 – vstup do SR	19,60	Kancelária
52 – vstup do SR	20,20	Kancelária
53 – vstup do SR	20,50	Kancelária
Spolu:	80,95	

(ďalej len „**Predmet nájmu**“) do užívania Nájomcovi a záväzok Nájomcu Predmet nájmu v súlade s účelom dohodnutým v Článku I bod 3. Zmluvy užívať, za jeho užívanie riadne a včas uhrádzať dohodnuté nájomné podľa Článku III Zmluvy a po uplynutí doby nájmu Predmet nájmu vrátiť Prenajímateľovi. Grafické zobrazenie Predmetu nájmu je v prílohe, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou Zmluvy (ďalej len „**príloha**“).

3. Nájomca je oprávnený Predmet nájmu užívať na účely poskytovania služieb súvisiacich s elektronickým výberom mýta, ku ktorým je Nájomca poverený na základe Zmluvy o poskytovaní komplexnej služby elektronického výberu mýta, uzatvorenej medzi Nájomcom a Prenajímateľom, dňa 13.01.2009.

Článok II

Doba nájmu

1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to do **31.12.2019** odo dňa zápisničného odovzdania Predmetu nájmu.
2. Predmet nájmu je za Prenajímateľa oprávnený Nájomcovi zápisnične odovzdať a po skončení nájmu od Nájomcu zápisnične prevziať vedúci Strediska správy a údržby diaľnic Bratislava 2, resp. ním poverená osoba (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. Nájomca je povinný zápisnične prevziať Predmet nájmu do 15 dní od nadobudnutia účinnosti Zmluvy podľa Článku VI bod 4. Zmluvy, na základe výzvy Prenajímateľa. V prípade, že Nájomca nesplní svoju povinnosť podľa predchádzajúcej vety, Prenajímateľ má nárok na zmluvnú pokutu vo výške 15,- € (slovom: pätnásť eur) za každý aj začatý deň omeškania Nájomcu s touto povinnosťou a/alebo odstúpiť od Zmluvy. Nájomca berie na vedomie, že Prenajímateľ nie je oprávnený mu odovzdať Predmet nájmu skôr, ako nadobudne Zmluva účinnosť.
5. Zápisnica o odovzdaní a prevzatí Predmetu nájmu nie je súčasťou Zmluvy, je vyhotovená v dvoch (2) rovnopisoch a po dobu trvania nájmu bude uložená u Oprávnenej osoby prenajímateľa a poverenej osoby Nájomcu.
6. Pred uplynutím doby nájmu sú Zmluvné strany oprávnené ukončiť zmluvný vzťah písomne dohodou, odstúpením alebo výpoveďou z dôvodov uvedených v bodoch 9. a 11. tohto článku Zmluvy.

7. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od Zmluvy v zmysle ustanovení zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „Občiansky zákonník“) a z dôvodov dohodnutých v Zmluve.
8. Prenajímateľ je oprávnený od Zmluvy odstúpiť, ak Nájomca stratí oprávnenie na poskytovanie služieb súvisiacich s elektronickým výberom mýta, ku ktorým je poverený na základe Zmluvy o poskytovaní komplexnej služby elektronického výberu mýta, uzatvorenej medzi Nájomcom a Prenajímateľom, dňa 13.01.2009.
9. 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.
10. Prenajímateľ je oprávnený Zmluvu písomne vypovedať pred uplynutím dohodnutej doby nájmu, ak:
 - a) Nájomca užíva Predmet nájmu v rozpore s účelom, na ktorý si Predmet nájmu prenajal,
 - b) Nájomca aj napriek písomnému upozorneniu Prenajímateľa mešká s platením nájomného o viac ako jeden kalendárny mesiac,
 - c) Nájomca prenechá Predmet nájmu do výpožičky alebo prenechá Predmet nájmu do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa,
 - d) Prenajímateľ potrebuje Predmet nájmu pre svoju potrebu, najmä pre výkon činností vyplývajúcich mu zo zakladateľskej listiny a stanov a/alebo povinností vyplývajúcich Prenajímateľovi z platných všeobecne záväzných právnych predpisov na území SR a EÚ,
 - e) Prenajímateľ potrebuje Predmet nájmu za účelom vykonania rekonštrukcie alebo iných úprav, ktoré budú Nájomcovi brániť v užívaní Predmetu nájmu,
11. Výpovedná lehota je jeden (1) mesiac a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej Zmluvnej strane.
12. 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.
13. Nájomca je povinný najneskôr v posledný deň nájmu Predmet nájmu odovzdať Prenajímateľovi spôsobom podľa bodu 2. a 3. tohto článku Zmluvy v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na jeho obvyklé opotrebenie. Prenajímateľ potvrdí vrátenie Predmetu nájmu Nájomcom po jeho prehliadke a odsúhlasení jeho stavu podpísaním zápisnice o vrátení Predmetu nájmu. V prípade nesplnenia tejto povinnosti je Nájomca povinný Prenajímateľovi uhradiť zmluvnú pokutu vo výške 15,- € (slovom: pätnásť eur) za každý aj začatý deň omeškania až do protokolárneho odovzdania Predmetu nájmu.

Článok III Nájomné

1. Zmluvné strany sa dohodli na ročnom nájomnom **6 136 EUR** (slovom: šesťtisícstotridsaťšesť eur) bez dane z pridanej hodnoty. K nájomnému bude pripočítaná daň z pridanej hodnoty (ďalej len „DPH“) v zmysle zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o DPH“). Výška nájomného je stanovená na základe dohody Zmluvných strán ako súčin rozlohy za príslušný typ miestnosti a hodnoty nájomného za 1 m², a to nasledovne:

miestnosť č.	rozloha v m ²	typ	cena nájmu za 1 m ² /rok/ bez DPH v EUR	cena spolu rok v EUR bez DPH
13 – výstup	20,65	Kancelária	75,8	1 565,27
51 – vstup	19,60	Kancelária	75,8	1 485,68

52 – vstup	20,20	Kancelária	75,8	1 531,16
53 - vstup	20,50	Kancelária	75,8	1 553,9
Spolu:	80,95			6 136,01

- Nájomné je nájomca povinný zaplatiť na základe faktúry vyhotovenej Prenajímateľom a doporučene doručenej Nájomcovi na obdobie nájmu podľa Článku II bod 1. Zmluvy,, najneskôr do 31. decembra príslušného kalendárneho roka.
- Faktúru vyhotoví Prenajímateľ na sumu nájomného v alikvotnej čiastke do 15 dní odo dňa zápisničného prevzatia Predmetu nájmu.
- Splatnosť faktúry je 30 dní odo dňa jej doporučeného doručenia Nájomcovi.
- Faktúra obsahuje obligatórne náležitosti v zmysle ustanovenia § 74 zákona o DPH. Na účely fakturácie sa za deň dodania považuje najneskôr posledný deň obdobia, na ktoré sa platba nájomného vzťahuje.
- Ak faktúra bude obsahovať nesprávne alebo neúplné údaje, Nájomca je oprávnený doručení faktúru vrátiť Prenajímateľovi bez zaplataenia nájomného spolu s vyznačením 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 správne vyhotovenej faktúry Nájomcovi v súlade so Zmluvou.
- Nájomné je zaplatené dňom, v ktorom je vyfakturovaná čiastka pripísaná na peňažný účet Prenajímateľa uvedený na titulnej strane Zmluvy.
- 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 č. 21/2013 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov.
- V prípade, že sa Zmluvné strany dohodnú na predĺžení doby nájmu, Zmluvné strany súhlasia 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. januára kalendárneho roka, v ktorom bola ročná miera inflácie vyhlásená. Prenajímateľ je oprávnený prvýkrát upraviť nájomné o výšku inflácie v roku 2020. Zmena výšky nájomného sa bude považovať za oznámenú dorúčením 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 Zmluve; ustanovenie Článku VI bod 2. Zmluvy sa nepoužije. Nájomca sa zaväzuje nájomné zvýšené o mieru inflácie uhrádzať v súlade s týmto článkom.

Článok IV

Úhrada nákladov spojených s užívaním Predmetu nájmu

- Na účel tejto Zmluvy sa za náklady spojené s užívaním Predmetu nájmu považuje dodávka elektrickej energie a plynu.
- Úhrada nákladov spojených s užívaním Predmetu nájmu bude predmetom samostatných zmlúv, ktoré sa Nájomca zaväzuje uzatvoriť s Prenajímateľom bezprostredne po nadobudnutí účinnosti tejto Zmluvy.
- Nájomca nemá nárok na náhradu škody, ktorá mu vznikne prerušením dodávok energií uvedených v bode 1. tohto článku, ak toto prerušenie nebolo spôsobené zavineným konaním Prenajímateľa.

Článok V

Práva a povinnosti Zmluvných strán

1. Nájomca je povinný:

- a) Predmet nájmu užívať iba na účel dohodnutý v Zmluve a v rozsahu poskytovaných služieb podľa Článku I Zmluvy, pričom je povinný ho zabezpečiť pred poškodením, zničením alebo stratou;
- b) bezodkladne, najneskôr do troch dní odo dňa udalosti, Prenajímateľovi oznámiť všetky škody spôsobené na Predmete nájmu ich odcudzením, poškodením, zničením a pod., bez ohľadu na to, či poškodenie bolo spôsobené Nájomcom, treťou osobou alebo inými objektívnymi, od vôle Nájomcu nezávislými skutočnosťami;
- c) 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;
- d) Predmet nájmu udržiavať v stave, v akom mu bol odovzdaný a uhrádzať všetky náklady spojené s jeho obvyklým udržiavaním a opravami;
- e) Predmet nájmu udržiavať v poriadku a čistote;
- f) bez zbytočného odkladu Prenajímateľovi oznamovať potrebu opráv, ktoré je Prenajímateľ povinný vykonať a súčasne umožniť vykonanie týchto a iných, rozhodnutím Prenajímateľa určených opráv. V opačnom prípade Nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti z jeho strany vznikla;
- g) stavebné úpravy vykonávať len po predchádzajúcom písomnom súhlase Prenajímateľa a príslušného stavebného úradu. Pri vykonaní stavebných úprav je Nájomca povinný postupovať v súlade s právnymi predpismi Slovenskej republiky, a to najmä v súlade so zákonom č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov. Pred vykonaním stavebných úprav je nájomca povinný predložiť Prenajímateľovi na posúdenie projektovú dokumentáciu za účelom udelenia súhlasu. Úhradu nákladov spojených so stavebnými úpravami Predmetu nájmu môže Nájomca žiadať len v prípade, ak Prenajímateľ dal písomný 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;
- h) 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;
- i) 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 zodpovednosť za dodržiavanie všetkých potrebných opatrení na zachovanie bezpečnosti a ochrany zdravia osôb, ktoré sa v čase nájmu budú nachádzať v Predmete nájmu, ochranu pred požiarmi, ako aj opatrenia na ochranu majetku nachádzajúcom sa v Predmete nájmu;
- j) zodpovedá za dodržiavanie právnych predpisov na úseku odpadového a vodného hospodárstva, a to najmä zákona č. 79/2015 Z. z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „**zákon o odpadoch**“), zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov (vodný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len „**vodný zákon**“), vykonávacích vyhlášok k nim a všeobecne záväzných nariadení príslušných samosprávnych orgánov. Za škody vzniknuté Nájomcovi nedodržaním týchto

- predpisov Prenajímateľ nezodpovedá. Prípadné sankcie uložené Prenajímateľovi, ktoré budú preukázateľne vyplývať z porušenia povinností Nájomcu, uhradí Nájomca;
- k) vykonávať pravidelné kontroly a zabezpečiť revízie svojich elektrických spotrebičov a zariadení inštalovaných a používaných v Predmete nájmu v zmysle platných STN, a to na svoje náklady;
 - l) na vlastné náklady zabezpečiť odvoz a uloženie vlastného komunálneho odpadu z Predmetu nájmu.
2. Nájomca nie je oprávnený prenechať Predmet nájmu do výpožičky tretej osobe. Do podnájmu je možné Predmet nájmu prenechať iba s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa.
 3. Nájomca berie na vedomie, že Prenajímateľ plánuje v zmysle Koncepce rozmiestnenia odpočívadiel na diaľniciach a rýchlostných cestách v Slovenskej republike vykonať rekonštrukciu Hraničného priechodu Čunovo - Rajka, v dôsledku čoho dôjde aj k zásahom do Predmetu nájmu. Vykonávanie tejto rekonštrukcie je dôvodom, ktorý oprávňuje Prenajímateľa vypovedať Zmluvu v zmysle Čl. II, bod 10., písm. e) Zmluvy.
 4. Prenajímateľ je povinný najmä:
 - a) odovzdať Nájomcovi Predmet nájmu v stave spôsobilom na obvyklé užívanie;
 - b) zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by nad obvyklú mieru rušil Nájomcu pri užívaní Predmetu nájmu.
 5. Prenajímateľ je oprávnený po predchádzajúcej výzve uskutočnenej akoukoľvek formou požadovať od Nájomcu zabezpečenie prístupu k Predmetu nájmu, a to najmä v súvislosti s vykonaním obhliadky jeho technického stavu, inventarizácie majetku Prenajímateľa a pod.
 6. V prípadoch mimoriadnych udalostí, ktoré nebolo v medziach možností Prenajímateľa objektívne predvídať (dopravná kolízia, ekologická havária a pod.) ani im zabrániť a v dôsledku ktorých nie je umožnený prístup k Predmetu nájmu, Prenajímateľ nezodpovedá za škodu (v tom aj ušlý zisk) vzniknutú Nájomcovi.

Článok VI

Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany sa dohodli, že písomnosti týkajúce sa Zmluvy alebo v súvislosti so Zmluvou sa medzi 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. 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. Zmluvné strany sa dohodli, že Zmluvu možno meniť a dopĺňať po vzájomnej dohode písomnými dodatkami k Zmluve podpísanými oboma Zmluvnými stranami.
3. Práva a povinnosti Zmluvných strán neupravené Zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov platných a účinných v Slovenskej republike. Spory vzniknuté v súvislosti so Zmluvou sa Zmluvné strany zaväzujú riešiť predovšetkým dohodou. V prípade, že to nebude možné, budú ich riešiť súdy príslušné podľa právneho poriadku Slovenskej republiky.

4. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma Zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády Slovenskej republiky v zmysle ustanovenia § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka v spojení s § 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. Zmluva sa vyhotovuje v štyroch (4) origináloch, z čoho dva (2) sú určené pre Prenajímateľa a dva (2) pre Nájomcu.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že 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.
7. Neoddeliteľnou súčasťou Zmluvy je príloha:
- Príloha: Grafické vyobrazenie Predmetu nájmu

V Bratislave, dňa: 27. AUG. 2019
SkyToll, a. s.

V Bratislave, dňa: 28. AUG. 2019
Národná diaľničná spoločnosť, a. s.

Ing. Karol Morár
riaditeľ prevádzkovej divízie
a zástupca generálneho riaditeľa

Ing. Ján Ďurišin
predseda predstavenstva
a generálny riaditeľ

Ing. Ladislav Dudaš, PhD.
podpredseda predstavenstva