

---

## Nájomná zmluva

### č. 05.2-20-2020

---

*uzavretá podľa § 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „Zmluva“)  
medzi zmluvnými stranami:*

#### Prenajímateľ:

|                                       |                                                                                         |
|---------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| Obchodné meno:                        | <b>Verejné prístavy, a. s.</b>                                                          |
| Sídlo:                                | Prístavná 10, 821 09 Bratislava                                                         |
| IČO:                                  | 36 856 541                                                                              |
| Zapísaný:                             | Obchodný register Okresného súdu Bratislava I, Oddiel: Sa,<br>Vložka číslo: 4395/B      |
| Menom spoločnosti konajú:             | Ing. Gabriel Szekeres, predseda predstavenstva<br>Ing. Emil Kosiba, člen predstavenstva |
| DIČ:                                  | 2022534008                                                                              |
| IČ DPH:                               | SK2022534008                                                                            |
| Bankové spojenie:                     | VÚB, a. s.                                                                              |
| IBAN:                                 | SK61 0200 0000 0024 1616 8551                                                           |
| SWIFT/BIC:                            | SUBASKBX                                                                                |
| ďalej len ako „ <b>Prenajímateľ</b> “ |                                                                                         |

#### Nájomca:

|                                  |                                                                                      |
|----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| Obchodné meno:                   | <b>Glass Partners Transports Slovakia, s.r.o.</b>                                    |
| Sídlo:                           | Prístavná 10, 821 09 Bratislava                                                      |
| IČO:                             | 35 903 830                                                                           |
| Zapísaný:                        | Obchodný register Okresného súdu Bratislava I, Oddiel: Sro,<br>Vložka číslo: 33472/B |
| Menom spoločnosti koná:          | Freddy Nicolas, konateľ                                                              |
| DIČ:                             | 2021887263                                                                           |
| IČ DPH:                          | SK2021887263                                                                         |
| Bankové spojenie:                | ING Bank N.V., pobočka zahraničnej banky                                             |
| IBAN:                            | SK55 7300 0000 0090 0003 9280                                                        |
| SWIFT/BIC:                       | INGBSKBX                                                                             |
| ďalej len ako „ <b>Nájomca</b> “ |                                                                                      |

Nájomca a Prenajímateľ v ďalšom tiež jednotlivo ako „**Zmluvná strana**“ a spoločne ako „**Zmluvné strany**“

## PREAMBULA

Predmet nájmu podľa tejto Zmluvy je v súčasnosti užívaný Nájomcom na základe:

- Nájomnej zmluvy č. 05.2-05-2016 zo dňa 28.11.2016 v znení Dodatku č. 1 zo dňa 30.08.2019 (ďalej len „**Predchádzajúca nájomná zmluva 1**“), na základe ktorej vznikol nájom dňa 01.02.2017 na dobu určitú, a to do 31.12.2020 (ďalej len „**Predchádzajúci nájom 1**“) a

- Nájomnej zmluvy č. 05.2-09-2017 zo dňa 10.10.2018 v znení Dodatku č. 1 zo dňa 30.08.2019 (ďalej len „**Predchádzajúca nájomná zmluva 2**“), na základe ktorej vznikol nájom dňa 16.11.2018 na dobu určitú, a to do 31.12.2020 (ďalej len „**Predchádzajúci nájom 2**“).

## [1] ÚVODNÉ USTANOVENIA

- 1.1** Prenajímateľ je podielovým spoluvlastníkom stavby - prevádzková budova so súpisným číslom 776 (ďalej len „**Stavba**“), stojacej na pozemku parcela registra „C“ KN č. 3851/76, o výmere 845 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria, zapísanej na liste vlastníctva číslo 2163, vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor, okres: Bratislava II, obec: BA-m.č. Ružinov, katastrálne územie: Nivy.
- 1.2** Nájomca prejavil záujem o dočasné užívanie nebytového priestoru - kancelárie č. 419 o výmere 39,08 m<sup>2</sup>, nebytového priestoru - kancelárie č. 420 o výmere 36,92 m<sup>2</sup>, nebytového priestoru - kancelárie č. 425 o výmere 19,21 m<sup>2</sup>, nachádzajúcich sa v Stavbe na piatom nadzemnom podlaží (ďalej len „**Predmet nájmu**“), za podmienok uvedených v ďalších ustanoveniach tejto Zmluvy. Umiestnenie kancelárie č. 419, č. 420 a č. 425 je znázornené farebne v grafickom znázornení, ktoré tvorí Prílohu č. 1 tejto Zmluvy.

## [2] PREDMET ZMLUVY

- 2.1** Predmetom tejto Zmluvy je odplatné prenechanie Predmetu nájmu do dočasného užívania Nájomcovi a to za podmienok dohodnutých v tejto Zmluve.
- 2.2** Prenajímateľ odovzdal Nájomcovi Predmet nájmu na dohodnuté užívanie na podklade Predchádzajúcej nájomnej zmluvy 1 a Predchádzajúcej nájomnej zmluvy 2.
- 2.3** Nájomca sa zaväzuje užívať Predmet nájmu v súlade s podmienkami stanovenými touto Zmluvou a uhradiť Prenajímateľovi Nájomné dojednané podľa článku 5 tejto Zmluvy.
- 2.4** Nájomca vyhlasuje Prenajímateľovi, že:
- 2.4.1** pozná stav Predmetu nájmu, nakoľko ho už užíva na podklade Predchádzajúcej nájomnej zmluvy 1 a Predchádzajúcej nájomnej zmluvy 2,
- 2.4.2** Predmet nájmu je v stave zodpovedajúcom podmienkam stanoveným touto Zmluvou,
- 2.4.3** Predmet nájmu je v stave spôsobilom na užívanie na účel dohodnutý touto Zmluvou.
- 2.5** Prenajímateľ nemá žiadnu ďalšiu povinnosť vykonať akékoľvek práce za účelom prípravy Predmetu nájmu pre jeho riadne užívanie Nájomcom.

## [3] ÚČEL NÁJMU

- 3.1** Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca je oprávnený Predmet nájmu užívať výlučne na administratívne účely (ďalej aj ako „**Účel nájmu**“). Nájomca je povinný užívať Predmet nájmu v súlade s podmienkami stanovenými touto Zmluvou a všeobecne záväznými právnymi predpismi.

**3.2** Zmluvné strany sa ďalej dohodli, že Prenajímateľ má za účelom kontroly, či Nájomca užíva Predmet nájmu spôsobom stanoveným v tejto Zmluve, kedykoľvek právo vstupu a prístupu na Predmet nájmu, a to aj bez upovedomenia Nájomcu.

**3.3** Účel nájmu podľa tohto článku tejto Zmluvy nie je možné zmeniť inak, než na základe dohody s Prenajímateľom vo forme písomného dodatku k tejto Zmluve.

#### **[4] DOBA NÁJMU A JEHO ZÁNÍK**

**4.1** Zmluvné strany sa dohodli, že táto Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to na obdobie piatich (5) rokov odo dňa účinnosti tejto Zmluvy podľa článku 12 bod 12.7 tejto Zmluvy.

**4.2** Nájom sa skončí:

**4.2.1** uplynutím dohodnutej doby nájmu podľa bodu 4.1 tohto článku tejto Zmluvy, alebo

**4.2.2** písomnou dohodou Zmluvných strán, alebo

**4.2.3** odstúpením od tejto Zmluvy v prípadoch ustanovených touto Zmluvou alebo právnym predpisom, alebo

**4.2.4** písomnou výpoveďou v prípadoch ustanovených touto Zmluvou.

**4.3** Prenajímateľ je popri zákonom stanovených dôvodoch oprávnený písomne odstúpiť od tejto Zmluvy, ak:

**4.3.1** je Nájomca v omeškaní viac ako tridsať (30) kalendárnych dní s plnením akéhokoľvek peňažného záväzku voči Prenajímateľovi vyplývajúceho z tejto Zmluvy;

**4.3.2** Nájomca užíva Predmet nájmu v rozpore s touto Zmluvou alebo všeobecne záväznými právnymi predpismi;

**4.3.3** Nájomca nemôže užívať Predmet nájmu na dohodnutý účel bez zavinenia Prenajímateľa, najmä ak mu nebolo vydané potrebné povolenie v prípade, ak sa takéto povolenie vyžaduje;

**4.3.4** dôjde k zániku Nájomcu s právnym nástupníctvom, t. j. do právneho postavenia Nájomcu vstúpi tretí subjekt;

**4.3.5** nastane dôvod uvedený v bode 4.11 tohto článku tejto Zmluvy;

**4.3.6** nastane dôvod uvedený v bode 9.2.4, článok 9 tejto Zmluvy,

**4.3.7** Nájomca poruší akúkoľvek svoju povinnosť uvedenú v článku 9 tejto Zmluvy.

**4.4** Nájomca je oprávnený písomne odstúpiť od tejto Zmluvy, ak sa Predmet nájmu stane bez zavinenia Nájomcu nespôsobilý na užívanie na dohodnutý účel.

**4.5** Odstúpenie od tejto Zmluvy je účinné a teda táto Zmluva zaniká dňom doručenia písomného oznámenia o odstúpení od tejto Zmluvy druhej Zmluvnej strane. Prenajímateľ je povinný v písomnom oznámení o odstúpení od tejto Zmluvy poskytnúť Nájomcovi primeranú lehotu na vypratanie Predmetu nájmu. Odstúpenie od tejto Zmluvy sa nedotýka nárokov na náhradu škody, ani nárokov na zaplatenie zmluvnej pokuty.

**4.6** Nájomca je oprávnený ukončiť túto Zmluvu písomnou výpoveďou v prípade, ak:

**4.6.1** stratí spôsobilosť vykonávať činnosť, na ktorú si Predmet nájmu prenajal. Výpovedná doba je tri (3) mesiace a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená Prenajímateľovi.

- 4.7** Prenajímateľ je oprávnený kedykoľvek ukončiť túto Zmluvu písomnou výpoveďou bez udania dôvodu. Výpovedná doba je tri (3) mesiace a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená Nájomcovi.
- 4.8** Nájom tiež zaniká:
- 4.8.1** zánikom Predmetu nájmu, alebo
  - 4.8.2** zánikom Nájomcu bez právneho nástupcu, alebo
  - 4.8.3** zánikom Prenajímateľa bez právneho nástupcu.
- 4.9** Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade zániku Nájomcu alebo Prenajímateľa s právnym nástupcom nájom nezaniká, a príslušný právny nástupca Zmluvnej strany v celom rozsahu vstupuje do práv a povinností zaniknutej Zmluvnej strany vyplývajúcich z tejto Zmluvy. Tým nie je dotknuté právo Prenajímateľa odstúpiť od tejto Zmluvy podľa bodu 4.3.4 tohto článku tejto Zmluvy.
- 4.10** Nájomca je povinný po skončení nájmu odovzdať Predmet nájmu Prenajímateľovi najneskôr v posledný deň trvania nájmu v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, a to podľa dĺžky trvania nájmu. Zmluvné strany sa dohodli, že o vrátení Predmetu nájmu po skončení nájmu bude spísaný „Protokol o vrátení Predmetu nájmu Prenajímateľovi“.
- 4.11** Nájomca berie na vedomie, že Predmet nájmu môže byť dotknutý realizáciou projektov, ktoré sú financované z prostriedkov Európskej Únie, z prostriedkov štátneho rozpočtu Slovenskej republiky alebo iných zdrojov, určených na revitalizáciu, rekonštrukciu alebo akýkoľvek iný rozvoj verejného prístavu. Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že v prípade, ak bude Predmet nájmu nevyhnutne potrebný k príprave alebo realizácii takýchto projektov, bude sa to považovať za osobitný dôvod pre odstúpenie od tejto Zmluvy zo strany Prenajímateľa, pri ktorom Nájomcovi nevzniká nárok na náhradu škody.
- 4.12** Pre vylúčenie akýchkoľvek pochybností platí, že ustanovenie § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka sa na nájomný vzťah založený touto Zmluvou, nepoužije.

## **[5] NÁJOMNÉ, JEHO SPLATNOSŤ A SPÔSOB ÚHRADY**

- 5.1** Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca je povinný uhradiť Prenajímateľovi za užívanie Predmetu nájmu nájomné vo výške  $12,- \text{ EUR/m}^2/\text{mesiac} \times 95,21 \text{ m}^2 = 1142,52,- \text{ EUR/mesiac} + \text{DPH} = 1142,52 \text{ EUR} \times 3 \text{ mesiace} = 3427,56,- \text{ EUR/štvrtrok} + \text{DPH} = 13\,710,24,- \text{ EUR/rok} + \text{DPH}$  (ďalej len „Nájomné“).
- 5.2** Nájomné bude Nájomcom uhrádzané štvrtročne vopred za každý kalendárny štvrtrok trvania nájmu, na základe faktúr vystavených Prenajímateľom v súlade s touto Zmluvou a zákonom č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov. Nájomné bude Nájomcom uhrádzané bezhotovostným prevodom na bankový účet Prenajímateľa uvedený vo faktúre. Deň splatnosti Nájomného je vždy pätnásty (15.) deň prvého kalendárneho mesiaca príslušného kalendárneho štvrtroka, za ktorý sa Nájomné podľa tejto Zmluvy platí, a to aj v prípade omeškania Prenajímateľa s vystavením faktúry.

Nájomné za užívanie Predmetu nájmu za obdobie kratšie než kalendárny štvrtrok v zmysle tejto Zmluvy, bude Prenajímateľom vyčíslené a Nájomcom uhradené v alikvotnej výške vypočítanej nasledovne: ročné Nájomné podľa bodu 5.1 tejto Zmluvy/365 x počet dní užívania Predmetu nájmu v príslušnom kalendárnom štvrtroku + DPH. Alikvotnú časť Nájomného za prvý kalendárny štvrtrok trvania nájmu sa Nájomca zaväzuje uhradiť bezhotovostným prevodom na bankový účet Prenajímateľa uvedený vo faktúre, pričom splatnosť Nájomného je desať (10) pracovných dní odo dňa účinnosti tejto Zmluvy, a to aj v prípade omeškania Prenajímateľa s vystavením faktúry.

- 5.3** V prípade predčasného ukončenia nájmu z niektorého z dôvodov uvedených v tejto Zmluve alebo v zákone, Prenajímateľ vráti Nájomcovi časť zaplateného Nájomného, ktorá pripadá na obdobie, kedy nájom podľa tejto Zmluvy už netrval.
- 5.4** Nájomné zahŕňa vodné, stočné, dodávku elektrickej energie a dodávku tepla (ďalej aj ako „**Médiá**“). Prenajímateľ berie na vedomie a súhlasí s tým, že je Nájomcovi povinný zabezpečiť dodávky Médií.
- 5.5** Prenajímateľ je povinný každú faktúru doručiť Nájomcovi elektronicky prostredníctvom e-mailu na adresu: [peter.pastor@glasspartners.sk](mailto:peter.pastor@glasspartners.sk). Všetky peňažné plnenia Nájomcu podľa tejto Zmluvy sú splatné v EUR a podľa podmienok uvedených v tejto Zmluve. K fakturovaným sumám podľa tejto Zmluvy sa pripočíta DPH podľa príslušných aktuálne platných všeobecne záväzných právnych predpisov Slovenskej republiky.
- 5.6** Zmluvné strany sa dohodli, že zaplatením, resp. úhradou akéhokoľvek peňažného plnenia sa pre účely tejto Zmluvy rozumie pripísanie dlžnej sumy v prospech bankového účtu oprávnenej Zmluvnej strany.
- 5.7** Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca spolu s prvou úhradou Nájomného uhradí Prenajímateľovi kauciu vo výške trojmesačného Nájomného. Prenajímateľ je oprávnený použiť kauciu na uspokojenie ktorejkoľvek svojej pohľadávky voči Nájomcovi z tejto Zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade použitia kaucie alebo jej časti na uspokojenie nárokov Prenajímateľa voči Nájomcovi podľa tohto bodu tejto Zmluvy, bude Nájomca povinný bezodkladne doplniť zloženú kauciu do výšky dohodnutej kaucie najneskôr do piatich (5) dní od doručenia oznámenia Prenajímateľa o použití kaucie. Po skončení trvania nájmu sa Prenajímateľ zaväzuje vrátiť Nájomcovi nespotrebovanú časť kaucie do pätnástich (15) dní od podpísania Protokolu o vrátení Predmetu nájmu Prenajímateľovi.
- 5.8** Zmluvné strany sa dohodli, že po uplynutí každého kalendárneho roka trvania nájmu a po zverejnení miery inflácie Štatistickým úradom Slovenskej republiky za predchádzajúci kalendárny rok bude Nájomné podľa bodu 5.1 tohto článku tejto Zmluvy v nasledujúcom kalendárnom roku upravené o výšku nárastu inflácie vyhlásenú Štatistickým úradom Slovenskej republiky. Rozdiel medzi ročným Nájomným podľa bodu 5.1 tohto článku tejto Zmluvy a nájomným zvýšeným podľa tohto bodu tejto Zmluvy je splatný samostatne od Nájomného, a to najneskôr do štrnástich (14) dní odo dňa doručenia faktúry obsahujúcej výšku tohto rozdielu zo strany Prenajímateľa Nájomcovi. Prípadná deflácia sa pri určovaní výšky nájomného nebude zohľadňovať.
- 5.9** Zmluvné strany sa dohodli, že daň z nehnuteľnosti tvoriacej Predmet nájmu podľa tejto Zmluvy hradí Prenajímateľ.

## **[6] ZMLUVNÁ POKUTA A OMEŠKANIE NÁJOMCU**

- 6.1** Za neplnenie resp. porušenie povinností Nájomcu vyplývajúcich z tejto Zmluvy si Prenajímateľ vyhradzuje právo uložiť Nájomcovi zmluvnú pokutu podľa tabuľky uvedenej v bode 6.4 tohto článku tejto Zmluvy.
- 6.2** Prenajímateľ je oprávnený v prípade, že Nájomca opakovane porušuje zmluvný záväzok, za ktorý mu už bola uložená zmluvná pokuta, opätovne uložiť Nájomcovi za takéto porušenie zmluvného záväzku zmluvnú pokutu. Nájomca sa zaplatením zmluvnej pokuty nezbavuje povinnosti napraviť stav, za ktorý mu bola zmluvná pokuta uložená.
- 6.3** Nájomca sa zaväzuje zaplatiť zmluvnú pokutu Prenajímateľovi najneskôr do štrnástich (14) dní potom, čo mu bude doručená výzva Prenajímateľa na jej úhradu.

- 6.4** Zmluvné strany sa dohodli, že výška zmluvnej pokuty za jednotlivé porušenie povinností Nájomcu predstavuje:

|    | <b>Špecifikácia porušenia zmluvných záväzkov zo strany Nájomcu</b>                                                                                                                                         | <b>výška zmluvnej pokuty</b> |
|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| 1. | prenechanie Predmetu nájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa, a to za každý deň porušenia záväzku;                                                                         | 1 650 EUR                    |
| 2. | užívanie Predmetu nájmu na iný účel ako bolo dohodnuté v tejto Zmluve, a to za každý deň porušenia záväzku;                                                                                                | 3 000 EUR                    |
| 3. | neplnenie povinnosti udržiavať Predmet nájmu v čistote a poriadku, ukladanie komunálneho odpadu mimo na to vyhradených miest, a to za každé jednotlivé porušenie záväzku a za každý deň porušenia záväzku; | 1 650 EUR                    |
| 4. | porušenie povinností vyplývajúcej z bodu 9.2.2, článok 9 tejto Zmluvy                                                                                                                                      | 3 000 EUR                    |
| 5. | neplnenie povinností podľa bodov 9.3, 9.4, 9.5 a 9.6, článok 9 tejto Zmluvy, a to za každý deň porušenia záväzku;                                                                                          | 700 EUR                      |

## **[7] NÁHRADA ŠKODY**

- 7.1** Nájomca je povinný nahradiť škodu, ktorú spôsobí Nájomca sám alebo osoby, ktoré Predmet nájmu užívajú, porušením povinností vyplývajúcich z tejto Zmluvy a všeobecne záväzných právnych predpisov platných na území Slovenskej republiky. Nájomca zodpovedá za škodu, ktorú spôsobili osoby, ktorým umožnil prístup k/ná Predmet nájmu. Nájomca nezodpovedá za škodu, ktorú spôsobili na Predmete nájmu osoby konajúce so súhlasom alebo na pokyn Prenajímateľa.
- 7.2** Prenajímateľ má popri zmluvnej pokute podľa článku 6 tejto Zmluvy nárok na náhradu škody v celom rozsahu, vrátane škody prevyšujúcej výšku zmluvnej pokuty v prípade, ak Nájomca poruší povinnosť, ktorá je zabezpečená zmluvnou pokutou, a v dôsledku ktorej vznikne Prenajímateľovi škoda.
- 7.3** Prenajímateľ je povinný nahradiť škodu, ktorú spôsobí Nájomcovi porušením povinností vyplývajúcich z tejto Zmluvy alebo všeobecne záväzných právnych predpisov.
- 7.4** Ak v dôsledku porušenia práv a povinností uvedených v tejto Zmluve jednou zo Zmluvných strán dôjde ku vzniku škody, Zmluvné strany sa zaväzujú spísať o tom zápisnicu bez zbytočného odkladu. Zápisnica bude obsahovať opis udalosti a porušenia zmluvnej povinnosti Zmluvnej strany, ktorá so vznikom škody príčinne súvisí a vyjadrenie Zmluvnej strany, ktorá vznik škody spôsobila. Súčasťou zápisnice bude aj vyčíslenie vzniknutej škody, ak je možné jej výšku vyčísliť bez

zbytočného odkladu. Zmluvné strany sa taktiež zaväzujú v zápisnici dohodnúť spôsob náhrady škody. V prípade, že výšku škody nemožno vyčíslieť už v zápisnici, je možné výšku škody a spôsob jej náhrady dohodnúť v samostatnej dohode o náhrade škody. Ak k uzatvoreniu dohody o náhrade škody nedôjde, je Zmluvná strana, ktorej vznikla škoda, oprávnená uplatniť svoj nárok v zmysle platných právnych predpisov Slovenskej republiky.

## **[8] PRÁVA A POVINNOSTI PRENAJÍMATEĽA**

- 8.1** Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať Nájomcovi Predmet nájmu v stave spôsobilom na užívanie pre dohodnutý Účel nájmu.
- 8.2** Prenajímateľ je povinný zabezpečovať a plniť všetky povinnosti vlastníka Predmetu nájmu pre neho vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov Slovenskej republiky, s výnimkou tých, ktoré má podľa tejto Zmluvy zabezpečovať Nájomca.
- 8.3** Prenajímateľ alebo ním poverené osoby sú oprávnené uskutočniť prehliadku Predmetu nájmu za účelom kontroly, či ho Nájomca užíva na dohodnutý Účel nájmu, riadne a v súlade s touto Zmluvou, pričom Prenajímateľ sa zaväzuje vykonávať kontrolu tak, aby neprimerane neobmedzoval Nájomcu v užívaní Predmetu nájmu.
- 8.4** Prenajímateľ je oprávnený vykonávať kontrolu dodržiavania predpisov na ochranu životného a pracovného prostredia a protipožiarnych predpisov na/v Predmete nájmu.
- 8.5** Prenajímateľ nezodpovedá za škodu na veciach vnesených na/do Predmetu nájmu Nájomcom pri jeho činnosti.
- 8.6** V prípade, ak je Nájomca v omeškaní s plnením ktoréhokoľvek svojho peňažného záväzku podľa tejto Zmluvy, je Prenajímateľ oprávnený odoprieť Nájomcovi užívanie Predmetu nájmu. Prenajímateľ nezodpovedá za škodu spôsobenú Nájomcovi uplatnením tohto práva. Záväzok riadneho a včasného platenia Nájomného počas doby uplatnenia tohto práva Prenajímateľa, nie je dotknutý.

## **[9] PRÁVA A POVINNOSTI NÁJOMCU**

### **9.1 Nájomca je povinný:**

- 9.1.1** užívať Predmet nájmu výlučne v súlade s dohodnutým Účelom nájmu, všeobecne záväznými právnymi predpismi Slovenskej republiky, slovenskými technickými normami, hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarnymi všeobecne záväznými právnymi predpismi platnými a účinnými na území Slovenskej republiky tak, aby nevznikla škoda na majetku, živote alebo zdraví osôb, pričom Nájomca nesmie používať látky, postupy a zariadenia poškodzujúce životné prostredie najmä, ale nielen výparmi, hlukom a vibráciami alebo inak, nad hranicu prípustnú podľa príslušných noriem platných na území Slovenskej republiky;
- 9.1.2** užívať Predmet nájmu so starostlivosťou riadneho hospodára;
- 9.1.3** užívať Predmet nájmu spôsobom, ktorý nebude nad mieru primeranú pomerom v zmysle ustanovenia § 127 Občianskeho zákonníka obmedzovať alebo znemožňovať užívanie susedných a okolitých nehnuteľností ostatným nájomcom, vlastníkom alebo iným oprávneným osobám;
- 9.1.4** dbať na to, aby jeho činnosťou nedochádzalo k znečisťovaniu Predmetu nájmu ani jeho okolia, územia verejných prístavov v zmysle zákona č. 338/2000 Z. z. o vnútrozemskej

plavbe a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, spodných vôd a povrchových vôd ropnými alebo inými škodlivými látkami;

- 9.1.5** na svoje náklady zabezpečovať údržbu Predmetu nájmu;
- 9.1.6** udržiavať Predmet nájmu počas celej doby účinnosti tejto Zmluvy v stave v akom ho od Prenajímateľa prevzal, s ohľadom na obvyklé opotrebenie;
- 9.1.7** platiť Nájomné spôsobom a v čase dohodnutom v tejto Zmluve;
- 9.1.8** strpieť vecné bremená na Predmete nájmu, ak také sú a rešpektovať obmedzenia vyplývajúce z nich;
- 9.1.9** na svoje náklady Predmet nájmu na každom vstupe viditeľne označiť uvedením obchodného mena, sídla, identifikačného čísla a zmluvného postavenia tak Prenajímateľa ako aj Nájomcu;

## **9.2 Nájomca:**

- 9.2.1** nie je oprávnený dať Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa;
- 9.2.2** je oprávnený vykonávať stavebné úpravy, akékoľvek technické zhodnotenie alebo iné zmeny na Predmete nájmu iba po predchádzajúcom písomnom súhlase Prenajímateľa, a to na vlastné náklady, ak sa Zmluvné strany nedohodnú inak, pri dodržaní platných všeobecne záväzných právnych predpisov. Ak Nájomca vykoná stavebné úpravy, technické zhodnotenie alebo iné zmeny na Predmete nájmu bez predchádzajúceho súhlasu Prenajímateľa, nemá nárok na náhradu takto vynaložených nákladov ani protihodnoty toho, o čo sa prípadne zvýšila hodnota Predmetu nájmu. V takomto prípade je tiež Nájomca na základe požiadavky Prenajímateľa povinný uviesť Predmet nájmu na svoje náklady do pôvodného stavu;
- 9.2.3** Nájomca je povinný spolu so žiadosťou o súhlas Prenajímateľa s úpravami podľa bodu 9.2.2 tohto článku tejto Zmluvy odovzdať Prenajímateľovi na schválenie projektovú dokumentáciu k úpravám Predmetu nájmu spracovanú autorizovaným architektom alebo stavebným inžinierom (ďalej aj ako „dokumentácia“), presnú špecifikáciu úprav, ich časový harmonogram, ako aj všetky potrebné administratívne súhlasy a povolenia potrebné k vykonávaniu úprav. Získanie potrebných úradných povolení (ak sa vyžadujú) je povinnosťou Nájomcu. Nájomca zodpovedá za správnosť dokumentácie požadovanej jednotlivými orgánmi štátnej správy, verejnej správy či miestnej samosprávy za účelom získania príslušných povolení;
- 9.2.4** v prípade vstupu Nájomcu do likvidácie, začatia reštrukturalizačného, konkurzného alebo exekučného konania voči Nájomcovi, je Nájomca povinný každú takúto skutočnosť oznámiť Prenajímateľovi ihneď po jej vzniku. Zmluvné strany sa dohodli, že porušenie tejto povinnosti Nájomcom je považované za podstatné porušenie tejto Zmluvy, zakladajúce právo Prenajímateľa od tejto Zmluvy odstúpiť.
- 9.2.5** Nájomca berie na vedomie, že Prenajímateľ má za účelom zabezpečenia Nájomného zákonné záložné právo podľa ust. § 672 ods. 1 Občianskeho zákonníka k hnutelným veciam nachádzajúcim sa na Predmete nájmu a patriacim Nájomcovi. V prípade, že Nájomné nebude riadne a včas zaplatené v súlade s touto Zmluvou, Nájomca súhlasí s výkonom zákonného záložného práva Prenajímateľa podľa ust. § 672 ods. 1 Občianskeho zákonníka, a to niektorým zo spôsobov, ktorý pripúšťa právny poriadok Slovenskej republiky.

### 9.3 Revízie:

- 9.3.1** Zmluvné strany sa dohodli, že revízne správy a odborné prehliadky budov a zariadení súvisiacich s Predmetom nájmu, ktoré sú vo vlastníctve Prenajímateľa, zabezpečuje a náklady s tým spojené znáša v zmysle platných predpisov Nájomca;
- 9.3.2** Revízne správy prípadných zariadení vo vlastníctve Nájomcu si na vlastné náklady zabezpečuje a náklady s tým spojené znáša v zmysle platných predpisov Nájomca, ktorý taktiež nesie plnú zodpovednosť za technický stav týchto zariadení.

### 9.4 Životné prostredie:

- 9.4.1** Nájomca sa zaväzuje, že bude dodržiavať legislatívu týkajúcu sa ochrany životného prostredia. V prípade porušenia predpisov, znáša v plnom rozsahu prípadnú vzniknutú škodu na životnom prostredí, zdraví a majetku ako aj sankcie zo strany štátnych a iných orgánov;
- 9.4.2** Nájomca je povinný po skončení nájmu Predmet nájmu vypratať a vykonať ekologické vyčistenie Predmetu nájmu pre prípad, že by došlo k jeho ekologickému znečisteniu v súvislosti s jeho užívaním;
- 9.4.3** Nájomca je povinný likvidáciu všetkých vyprodukovaných odpadov zabezpečovať na vlastné náklady, pričom je povinný dodržiavať zákon č. 79/2015 Z. z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

### 9.5 Bezpečnosť a ochrana zdravia pri práci:

- 9.5.1** Nájomca sa zaväzuje v záujme zaistenia bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci svojich zamestnancov, dodržiavať na Predmete nájmu v plnom rozsahu ustanovenia zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „**zákon o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci**“) a všetkých platných právnych noriem týkajúcich sa bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci /nariadenia vlády, vyhlášky, STN/;
- 9.5.2** v súlade s § 21 ods. 2 zákona o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci na vlastné náklady zabezpečiť vykonávanie preventívnych a ochranných služieb, ktorými sú bezpečnostnotechnická služba (§22) a pracovná zdravotná služba, v súlade so zákonom o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci;
- 9.5.3** v prípade porušenia predpisov, znáša v plnom rozsahu prípadnú vzniknutú škodu na životnom prostredí, zdraví a majetku ako aj sankcie zo strany štátnych a iných orgánov.

### 9.6 Ochrana pred požiarmi:

- 9.6.1** Nájomca sa zaväzuje v záujme zaistenia ochrany života a zdravia svojich zamestnancov, ochrany majetku a životného prostredia pred požiarmi a v súlade s § 6 ods. 2 zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov (ďalej len „**zákon o ochrane pred požiarmi**“), dodržiavať na Predmete nájmu v plnom rozsahu ustanovenia zákona o ochrane pred požiarmi a všetkých platných právnych noriem týkajúcich sa oblasti ochrany pred požiarmi;
- 9.6.2** v súlade s § 4 zákona o ochrane pred požiarmi na vlastné náklady zabezpečiť plnenie ustanovených povinností a určených úloh na úseku ochrany pred požiarmi osobami, ktoré majú požadovanú odbornú spôsobilosť alebo osobitné oprávnenie;
- 9.6.3** v prípade porušenia predpisov, znáša v plnom rozsahu prípadnú vzniknutú škodu na zdraví a majetku ako aj sankcie zo strany štátnych a iných orgánov.

## **[10] VYPRATANIE A ODOVZDANIE PREDMETU NÁJMU**

- 10.1** Nájomca je po ukončení nájomného vzťahu povinný na vlastné náklady akýmkoľvek spôsobom nepoškodzujúcim Predmet nájomu:
- 10.1.1** vypratať Predmet nájomu – odstrániť z Predmetu nájomu akýkoľvek hnuiteľný majetok patriaci Nájomcovi;
  - 10.1.2** odstrániť z Predmetu nájomu len tie úpravy Nájomcu, ktoré sa nestali vstavaním, zapracovaním, zabudovaním alebo iným spôsobom súčasťou Predmetu nájomu, t. j. pri ktorých odstraňovaní nedôjde k poškodeniu, znehodnoteniu, resp. ku zníženiu úžitkovej hodnoty Predmetu nájomu;
  - 10.1.3** odborným spôsobom odstrániť akékoľvek a všetky škody na Predmete nájomu spôsobené Nájomcom, škody, za ktoré zodpovedá Nájomca podľa tejto Zmluvy a škody spôsobené vypratáním majetku Nájomcu z Predmetu nájomu.
- 10.2** Úpravy vykonané Nájomcom v súlade s článkom 9 bod 9.2.2 tejto Zmluvy, ktoré nemožno odstrániť z Predmetu nájomu v súlade s článkom 10, bod 10.1.2 tejto Zmluvy bez poškodenia, znehodnotenia, resp. zníženia úžitkovej hodnoty Predmetu nájomu, sa stávajú výlučným vlastníctvom Prenajímateľa.
- 10.3** V prípade porušenia ktorejkoľvek z povinností zo strany Nájomcu uvedenej v tomto článku tejto Zmluvy, je Prenajímateľ oprávnený požadovať náhradu škody a úhradu skutočne vzniknutých nákladov na jej odstránenie.
- 10.4** Nájomca je povinný vypratať Predmet nájomu v súlade a spôsobom podľa tohto článku tejto Zmluvy k poslednému dňu trvania nájomného vzťahu; v prípade predčasného ukončenia nájomu podľa článku 5 bod 5.3 tejto Zmluvy, je Nájomca povinný vypratať Predmet nájomu najneskôr do uplynutia lehoty určenej Prenajímateľom pre vypratanie Predmetu nájomu, ak bola zo strany Prenajímateľa taká lehota Nájomcovi poskytnutá. Nájomca je povinný odovzdať Predmet nájomu Prenajímateľovi v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, prípadne s odborne vykonanými opravami alebo zmenami, ku ktorým dal Prenajímateľ preukázateľný písomný súhlas. Ak Nájomca nesplní povinnosť vypratať Predmet nájomu podľa predchádzajúcej vety, Prenajímateľ má právo vypratať Predmet nájomu na náklady Nájomcu, s čím Nájomca súhlasí.
- 10.5** Pre vylúčenie akýchkoľvek pochybností platí, že počas lehoty určenej pre vypratanie Predmetu nájomu podľa tejto Zmluvy, a aj v prípade, ak Nájomca nevyprace Predmet nájomu v lehote uvedenej v bode 10.4 tohto článku tejto Zmluvy, Prenajímateľ má právo požadovať od Nájomcu úhradu za skutočné užívanie Predmetu nájomu po skončení nájomného vzťahu, a to vo výške, ktorá bude odvodená od výšky posledného ročného Nájomného .
- 10.6** Ak Nájomca nevyprace Predmet nájomu v lehote uvedenej v bode 10.4 tohto článku tejto Zmluvy, Prenajímateľ má právo požadovať od Nájomcu popri nároku vyplývajúcom z bodu 10.5 tohto článku tejto Zmluvy, aj zmluvnú pokutu za užívanie Predmetu nájomu po skončení nájomného vzťahu, a to vo výške násobku posledného Nájomného za každý deň omeškania s vypratáním.

## **[11] BOJ PROTI KORUPCII**

- 11.1** Zmluvné strany sa nesmú dopustiť, nesmú schváliť ani povoliť žiadne konanie, ktoré by spôsobilo, že by Zmluvné strany porušili akékoľvek platné protikorupčné všeobecne záväzné predpisy. Táto povinnosť sa vzťahuje najmä na neoprávnené plnenia zástupcom alebo zamestnancom orgánov verejnej správy alebo blízkym osobám zástupcov alebo zamestnancov orgánov verejnej správy.

- 11.2** Každá Zmluvná strana sa zaväzuje, že neponúkne, neposkytne, ani sa nezaviaže poskytnúť žiadnemu zamestnancovi, zástupcovi alebo tretej strane konajúcej v mene druhej Zmluvnej strany, a rovnako neprijme ani sa nezaviaže prijať od žiadneho zamestnanca, zástupcu alebo tretej strany konajúcej v mene druhej Zmluvnej strany žiadny dar, ani inú výhodu, či už peňažnú alebo inú, na ktorú príjemca nemá právny nárok pri dojednaní, uzatváraní alebo pri plnení tejto Zmluvy.
- 11.3** Zmluvné strany sa zaväzujú bezodkladne vzájomne sa informovať, pokiaľ si budú vedomé alebo budú mať konkrétne podozrenie na korupciu pri dojednaní, uzatváraní alebo pri plnení tejto Zmluvy.
- 11.4** V prípade, že ktorákoľvek Zmluvná strana poruší akúkoľvek svoju povinnosť podľa tohto článku tejto Zmluvy alebo pokiaľ má Zmluvná strana dôvodnú príčinu domnievať sa, že povinnosti druhej Zmluvnej strany podľa toho článku tejto Zmluvy boli alebo sú porušované, môže táto Zmluvná strana túto Zmluvu vypovedať s okamžitou účinnosťou.

## **[12] ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA**

### **12.1 Ukončenie Predchádzajúceho nájmu 1 a Predchádzajúceho nájmu 2:**

- 12.1.1** Nájom dojednaný Predchádzajúcou nájomnou zmluvou 1 a Predchádzajúcou nájomnou zmluvou 2 zmluvou sa končí a Predchádzajúca nájomná zmluva 1 a Predchádzajúca nájomná zmluva 2 sa rušia s účinnosťou ku dňu nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy. Pokiaľ nie je ďalej dohodnuté inak, sú Zmluvné strany povinné vyporiadať svoje záväzky z Predchádzajúcej nájomnej zmluvy 1 a z Predchádzajúcej nájomnej zmluvy 2 do 15 dní od ich zrušenia.

### **12.2 Prechodné ustanovenie ku kaucii:**

- 12.2.1** Aktuálny zostatok kaucie poskytnutej Nájomcom Prenajímateľovi podľa Predchádzajúcej nájomnej zmluvy 2, ktorý vznikne po zúčtovaní záväzkov Nájomcu po zániku Predchádzajúcej nájomnej zmluvy 2, nebude vyplatený Nájomcovi, ale bude použitý na splnenie povinnosti Nájomcu poskytnúť kauciu podľa tejto Zmluvy. Ak aktuálna výška zostatku kaucie podľa Predchádzajúcej nájomnej zmluvy 2 prevyšuje výšku kaucie podľa tejto Zmluvy, bude Nájomcovi vyplatený rozdiel. Ak je aktuálna výška zostatku kaucie podľa Predchádzajúcej nájomnej zmluvy 2 nižšia ako výška kaucie podľa tejto Zmluvy, musí Nájomca rozdiel Prenajímateľovi poskytnúť spôsobom dohodnutým v tejto Zmluve pre poskytnutie kaucie.

### **12.3 Zmeny a dodatky:**

- 12.3.1** Pokiaľ táto Zmluva neustanovuje inak, akékoľvek jej zmeny, dodatky a doplnenia (vrátane jej príloh) môžu byť prijaté iba na základe písomnej dohody oboch Zmluvných strán, a to formou písomných a očíslovaných dodatkov k tejto Zmluve podpísaných osobami oprávnenými konať v mene každej zo Zmluvných strán.

### **12.4 Oznámenie a komunikácia:**

- 12.4.1** Pokiaľ v tejto Zmluve nie je uvedené inak, akékoľvek oznámenie alebo akákoľvek iná formálna komunikácia medzi Zmluvnými stranami súvisiaca s touto Zmluvou musí byť:

**12.4.1.1** realizovaná v písomnej forme a vyhotovená v slovenskom jazyku;

**12.4.1.2** príslušnej Zmluvnej strane musí byť zaslaná alebo doručená osobne alebo poštou (formou doporučenej zásielky) alebo expresnou kuriérskou službou na adresu sídla Zmluvnej strany uvedenú v obchodnom registri;

- 12.4.1.3** elektronickou poštou na emailové adresy uvedené v bode 12.4.4 tejto Zmluvy; alebo
- 12.4.1.4** na také iné adresy, ktoré si Zmluvné strany navzájom oznámia podľa bodu 12.4.2 tejto Zmluvy.
- 12.4.2** Akékoľvek oznámenie alebo akákoľvek iná formálna komunikácia, vrátane vystavených faktúr, sa pre účely tejto Zmluvy považujú za riadne doručené:
- 12.4.2.1** v deň doručenia zásielky príslušnej Zmluvnej strane, ak bola zásielka doručená osobne, kuriérskou službou alebo poštou (ako doporučená zásielka), alebo ak adresát odmietne zásielku prevziať, dňom odmietnutia prevzatia zásielky;
- 12.4.2.2** v prípade zaslania zásielky e-mailom v deň e-mailového prenosu, ak bola zásielka odoslaná do 15:00 hod. v ktorýkoľvek pracovný deň, v ostatných prípadoch v pracovný deň nasledujúci po dni odoslania, a to všetko za predpokladu, že originál emailovej správy bol doručený osobne, kuriérskou službou alebo poštou príslušnej Zmluvnej strane do troch (3) dní odo dňa jej doručenia e-mailom.
- 12.4.3** Zmluvné strany sa dohodli, že pri plnení záväzkov vyplývajúcich im z tejto Zmluvy budú vystupovať a komunikovať medzi sebou, ako aj smerom k tretím subjektom tak, aby žiadnym spôsobom nepoškodili obchodné meno, resp. dobrú povesť druhej Zmluvnej strany. Vzájomnú komunikáciu Zmluvných strán budú zabezpečovať kontaktné osoby určené Zmluvnými stranami.
- 12.4.4** V prípade zmeny kontaktnej osoby je príslušná Zmluvná strana bez zbytočného odkladu povinná informovať druhú Zmluvnú stranu o takejto skutočnosti a bezodkladne ustanoviť novú kontaktnú osobu.

Kontaktná osoba za Prenajímateľa:

meno a priezvisko: Pavel Mikulénka  
e-mail: pavel.mikulénka@vpas.sk  
telefónne číslo: +421 903 309 075

Kontaktná osoba za Nájomcu:

meno a priezvisko: Peter Pastor  
e – mail: peter.pastor@glasspartners.sk  
telefónne číslo: +421 915 826 555

**12.5 Rozhodujúce právo:**

- 12.5.1** Táto Zmluva sa riadi právnymi predpismi Slovenskej republiky.
- 12.5.2** Pokiaľ táto Zmluva alebo všeobecne záväzné právne predpisy neustanovujú inak, budú sa vzájomné vzťahy Zmluvných strán touto Zmluvou výslovne neupravené riadiť príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ostatnými súvisiacimi všeobecne záväznými právnymi predpismi.

## 12.6 Oddeliteľnosť ustanovení:

**12.6.1** Jednotlivé ustanovenia tejto Zmluvy sú vymáhateľné nezávisle od seba a neplatnosť ktoréhokoľvek z nich nebude mať žiaden vplyv na platnosť ostatných ustanovení, pokiaľ z povahy právneho úkonu alebo z jeho obsahu alebo z okolností, za ktorých k nemu došlo, nevyplyva, že túto časť nemožno oddeliť od ostatného obsahu.

**12.6.2** V prípade, že niektoré z uvedených ustanovení bude neplatné, pričom jeho neplatnosť bude spôsobená niektorou jeho časťou, bude dané ustanovenie platiť tak, ako keby bola predmetná časť vypustená. Ak však takýto postup nie je možný, Zmluvné strany sa zaväzujú zabezpečiť uskutočnenie všetkých krokov potrebných za tým účelom, aby bolo dohodnuté ustanovenie s podobným účinkom, ktorým sa neplatné ustanovenie v súlade s príslušným právnym predpisom nahradí, v opačnom prípade sa použije ustanovenie všeobecne záväzného právneho predpisu, ktoré je najbližšie účelu sledovanému Zmluvnými stranami.

## 12.7 Účinnosť:

**12.7.1** Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zástupcami oboch Zmluvných strán. Táto Zmluva nadobudne účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády Slovenskej republiky, nie však skôr ako 01.01.2021. Prenajímateľ je povinný zverejniť túto Zmluvu bez zbytočného odkladu po nadobudnutí jej platnosti.

## 12.8 Jazyk a vyhotovenia:

**12.8.1** Táto Zmluva vrátane všetkých jej príloh je vyhotovená v slovenskom jazyku.

**12.8.2** Táto Zmluva je vyhotovená v štyroch (4) identických vyhotoveniach, z ktorých každá zo Zmluvných strán obdrží po jej podpise po dve (2) vyhotovenia.

### Prílohy:

- a) Príloha 1 - Grafické znázornenie Predmetu nájmu – kancelária č. 419, č. 420, č. 425
- b) Príloha 2 - Informatívny výpis z listu vlastníctva
- c) Príloha 3 – Informácia o spracúvaní osobných údajov.

|                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>V Bratislave dňa<br/>V mene Prenajímateľa:</p> <p>.....</p> <p><b>Ing. Gabriel Szekeres</b><br/>predseda predstavenstva<br/>Verejné prístavy, a. s.</p> | <p>V Bratislave dňa<br/>V mene Nájomcu:</p> <p>.....</p> <p><b>Freddy Nicolas</b><br/>konateľ<br/>Glass Partners Transports Slovakia, s.r.o.</p> |
| <p>V Bratislave dňa<br/>V mene Prenajímateľa:</p> <p>.....</p> <p><b>Ing. Emil Kosiba</b><br/>člen predstavenstva<br/>Verejné prístavy, a. s.</p>          |                                                                                                                                                  |