
Nájomná zmluva
č. 05.1-17-2018

*uzavretá podľa ust. § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka
(ďalej len „Zmluva“)
medzi zmluvnými stranami:*

Prenajímateľ:

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

Nájomca:

Obchodné meno / Názov:	GASTRO ROKA, s. r. o.
Sídlo / miesto podnikania:	Hviezdoslavovo nám. 16, Bratislava 811 02
IČO:	44 807 953
Zapísaný:	Obchodný register Okresného súdu Bratislava I, Oddiel: Sro, Vložka číslo: 58782/B
Menom spoločnosti koná:	Robert Amort, konateľ
DIČ:	2022839082
IČ DPH:	SK2022839082
Bankové spojenie - IBAN:	SK03 1100 0000 0029 2485 6000 SK78 7500 0000 0040 2283 2500
ďalej len ako “Nájomca”	

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

[1] ÚVODNÉ USTANOVENIA

- 1.1** Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti vedenej Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom, na liste vlastníctva číslo 3060, okres: Bratislava I, obec: Bratislava – Staré Mesto, katastrálne územie Staré Mesto, parcela registra C:

Parcelné číslo	Druh pozemku	Celková výmera v m ²	Výmera nájmu v m ²
226/1	Ostatné plochy	3240	1609
226/2	Zastavané plochy a nádvoria	12	12

- 1.2** Nájomca prejavil záujem o dočasné užívanie časti nehnuteľnosti pozemku parcela č. 226/1 a č. 226/2 špecifikovanej v bode 1.1 tohto Článku o výmere nájmu 1621 m², uvedenej v Grafickom znázornení, ktoré tvorí Prílohu č. 1 tejto Zmluvy, (ďalej len „**Predmet nájmu**“), za podmienok uvedených v ďalších ustanoveniach Zmluvy.

[2] PREDMET ZMLUVY

- 2.1** Predmetom tejto Zmluvy je odplatné prenechanie Predmetu nájmu do dočasného užívania Nájomcovi za podmienok dohodnutých v Zmluve.
- 2.2** Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať Nájomcovi Predmet nájmu na dohodnuté užívanie v súlade s touto Zmluvou.
- 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 svojim podpisom tejto Zmluvy vyhlasuje Prenajímateľovi, že:
- 2.4.1** si Predmet nájmu ohliadol,
 - 2.4.2** bol riadne oboznámený s aktuálnym právnym a skutkovým/vecným stavom Predmetu nájmu ku dňu podpisu Zmluvy, ku ktorému nemá žiadne námietky, ani výhrady,
 - 2.4.3** Predmet nájmu je v stave zodpovedajúcom podmienkam stanoveným Zmluvou,
 - 2.4.4** Predmet nájmu je v stave spôsobilom na užívanie na účel dohodnutý Zmluvou,
- 2.5** Prenajímateľ nemá žiadnu povinnosť vykonať akékoľvek práce za účelom prípravy Predmetu nájmu pre jeho riadne užívanie Nájomcom.
- 2.6** Nájomca sa zaväzuje protokolárne prevziať Predmet nájmu na základe výzvy Prenajímateľa, najneskôr však v deň začatia plynutia nájmu v zmysle bodu 4.1 Zmluvy. Vyzvať na protokolárne prevzatie Predmetu nájmu je oprávnený Prenajímateľ, a to aj ústne alebo e-mailom na adresu elektronickej pošty uvedenú pri kontaktnej osobe Nájomcu. Nájomca sa zaväzuje prevziať Predmet nájmu bez zbytočného odkladu po výzve Prenajímateľa, najneskôr však do troch (3) kalendárnych dní po odoslaní uvedenej výzvy.

[3] ÚČEL NÁJMU

- 3.1** Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca je oprávnený Predmet nájmu užívať výlučne za účelom vybudovania a prevádzky voľno-časovej zóny, vybudovania a prevádzky gastronomickej prevádzky, poskytovania služieb rýchleho občerstvenia v spojení s predajom na priamu konzumáciu,

prevádzkovania kultúrnych, spoločenských a zábavných zariadení, organizovania kultúrnych a iných spoločenských podujatí („**Účel nájmu**“). Nájomca je oprávnený 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 Zmluve, kedykoľvek právo vstupu a prístupu na Predmet nájmu a to aj bez prítomnosti Nájomcu a bez predchádzajúceho upovedomenia Nájomcu o uplatnení tohto práva.
- 3.3** Účel nájmu podľa tohto Článku Zmluvy nie je možné zmeniť inak, než na základe dohody s Prenajímateľom vo forme písomného dodatku k Zmluve, ktorého platnosť je podmienená súhlasom Ministerstva dopravy a výstavby Slovenskej republiky.

[4] DOBA NÁJMU A JEHO ZÁNİK

- 4.1** Zmluvné strany sa dohodli, že Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to do 30.10.2018, počnúc dňom účinnosti tejto Zmluvy podľa bodu 11.5 nižšie.
- 4.2** Nájom skončí:
 - 4.2.1** uplynutím dohodnutej doby nájmu podľa bodu 4.1 Zmluvy, alebo
 - 4.2.2** písomnou dohodou Zmluvných strán, alebo
 - 4.2.3** odstúpením od Zmluvy v prípadoch ustanovených touto Zmluvou, alebo
 - 4.2.4** písomnou výpoveďou v prípadoch ustanovených touto Zmluvou, alebo
 - 4.2.5** z dôvodu uvedeného v bode 4.11 Zmluvy.
- 4.3** Prenajímateľ je popri zákonom stanovených dôvodoch oprávnený písomne odstúpiť od Zmluvy, ak:
 - 4.3.1** je Nájomca v omeškaní viac ako tridsať (30) dní s plnením akéhokoľvek peňažného záväzku voči Prenajímateľovi vyplývajúceho zo Zmluvy;
 - 4.3.2** Nájomca užíva Predmet nájmu v rozpore so 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 Zmluvy;
 - 4.3.6** nastane dôvod uvedený v bode 9.2.4 Zmluvy;
 - 4.3.7** Nájomca poruší ktorúkoľvek zo svojich povinností uvedených v Článku [9] nižšie.
- 4.4** Nájomca je oprávnený písomne odstúpiť od Zmluvy, ak sa Predmet nájmu stane bez zavinenia Nájomcu nespôsobilý na užívanie na účel dohodnutý Zmluvou.
- 4.5** Účinnosť odstúpenia a zánik Zmluvy nastáva dňom doručenia písomného oznámenia o odstúpení od Zmluvy príslušnej Zmluvnej strane. Prenajímateľ je povinný v písomnom oznámení o odstúpení od Zmluvy poskytnúť Nájomcovi primeranú lehotu na vypratanie Predmetu nájmu. Zmluvné strany nie sú povinné si z dôvodu takéhoto odstúpenia vrátiť dovtedy poskytnuté plnenia, okrem prípadu pre odstúpenie v zmysle bodu 4.3.5. Odstúpenie od zmluvy sa nedotýka nárokov na náhradu škody, ani nárokov na zaplatenie zmluvnej pokuty.

- 4.6** Nájomca je oprávnený ukončiť Zmluvu písomnou výpoveďou v prípade, ak:
- 4.6.1** stratí spôsobilosť vykonávať činnosť, na ktorú si Predmet nájmu prenajal. Výpovedná doba je jeden (1) mesiac a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po kalendárnom mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená Prenajímateľovi.
- 4.7** Prenajímateľ je oprávnený ukončiť Zmluvu písomnou výpoveďou bez udania dôvodu. Výpovedná doba je jeden (1) mesiac a začína plynúť dňom, v ktorom bola výpoveď doručená Nájomcovi.
- 4.8** Nájom 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 zo Zmluvy. Tým nie je dotknuté právo Prenajímateľa odstúpiť od zmluvy podľa bodu 4.3.4 Zmluvy.
- 4.10** Nájomca je povinný po skončení Zmluvy odovzdať Predmet nájmu Prenajímateľovi najneskôr v posledný deň nájmu v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie podľa dĺžky času nájmu. Zmluvné strany sa dohodli, že o odovzdaní Predmetu nájmu po skončení Zmluvy bude spísaný „Protokol o odovzdaní predmetu nájmu prenajímateľovi“.
- 4.11** Nájomca berie na vedomie, že Predmet nájmu je prioritným investičným majetkom v zmysle § 6 zák. č. 338/2000 Z. z. o vnútrozemskej plavbe v znení neskorších právnych predpisov a ako taký môže byť dotknutý realizáciou projektov, ktoré sú financované z prostriedkov Európskej Únie, štátneho rozpočtu Slovenskej republiky alebo z 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, resp. takýmito projektmi dotknutej časti Zmluvy, pri ktorom Nájomcovi nevzniká nárok na náhradu škody v dôsledku ukončenia trvania tejto Zmluvy, resp. jej časti.
- 4.12** Zmluvné strany sa dohodli a berú na vedomie, 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 ročné nájomné v nasledovnej výške, pokiaľ nie je v Zmluve dohodnuté inak:
- 28,87 EUR/1m²/rok x 1.621 m² = **46.798,27 EUR/rok + DPH** (ďalej len ako „**Nájomné**“).
- 5.2** Nájomné bude Nájomcom uhradené jednorazovo vopred na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom v súlade so Zmluvou a Zákonom č. 222/2004 Z.z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov. Výška nájomného za príslušné obdobie bude vypočítaná nasledovne: ročné Nájomné podľa bodu 5.1. tejto Zmluvy / 365 x počet dní príslušného obdobia + daň z pridanej hodnoty (ďalej aj ako „**DPH**“). Takto fakturované nájomné bude Nájomcom uhradené bezhotovostným prevodom na bankový účet Prenajímateľa uvedený vo faktúre, pričom splatnosť Nájomného je tretí pracovný deň od podpisu tejto Zmluvy a to aj v prípade omeškania s vystavením faktúry.

- 5.3** Nájomné nezahŕňa vodné, stočné, dodávku elektrickej energie, dodávku tepla, ani žiadnych iných médií a ostatných služieb spojených s užívaním Predmetu nájmu (ďalej aj ako „**Médiá**“). Zmluvné strany berú na vedomie a s súhlasia s tým, že dodávky Medií nie je Prenajímateľ povinný Nájomcovi zabezpečiť a nie je povinný na takýto účel vybudovať žiadne inžinierske siete, ani znášať akékoľvek náklady.
- 5.4** Prenajímateľ je povinný doručiť faktúru Nájomcovi v písomnej forme. Všetky peňažné plnenia Nájomcu podľa Zmluvy sú splatné v EUR a podľa podmienok uvedených v Zmluve. K fakturovaným sumám podľa Zmluvy sa pripočíta DPH podľa príslušných aktuálne platných všeobecne záväzných právnych predpisov Slovenskej republiky.
- 5.5** Zmluvné strany sa dohodli, že zaplatením, resp. úhradou akéhokoľvek peňažného plnenia sa pre účely Zmluvy rozumie pripísanie dlžnej sumy v prospech bankového účtu oprávnenej Zmluvnej strany.
- 5.6** Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca spolu s úhradou Nájomného uhradí Prenajímateľovi kauciu vo výške mesačného 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 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 odovzdávacieho protokolu.

[6] ZMLUVNÁ POKUTA A OMEŠKANIE NÁJOMCU

- 6.1** Za nesplnenie resp. porušenie povinností Nájomcu vyplývajúcich z tejto Zmluvy si Prenajímateľ vyhradzuje právo uložiť a uplatniť voči Nájomcovi zmluvnú pokutu podľa tabuľky uvedenej v bode 6.4 Zmluvy.
- 6.2** Prenajímateľ je oprávnený v prípade, že Nájomca opakovane porušuje zmluvný záväzok, za ktorý mu už bola uložená a uplatnená zmluvná pokuta, opätovne uložiť a uplatniť voči 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 je určená v nasledovnej výške:

	porušenie zmluvných záväzkov zo strany Nájomcu	výška pokuty
1.	neoprávnené užívanie väčšej plochy ako je plocha Predmetu nájmu a to za každý deň porušenia záväzku;	10 EUR/1m ² neoprávnené užívanej plochy, minimálne však 1 000 EUR
2.	prenechanie Predmetu nájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa a to za každý deň porušenia záväzku;	1 650 EUR

3.	užívanie Predmetu nájmu na iný účel ako bolo dohodnuté v Zmluve a to za každý deň porušenia záväzku;	3 000 EUR
4.	neoprávnené obmedzenie alebo znemožnenie užívania časti verejného prístavu najmä prístupovej cesty ostatným nájomcom a ostatným na to oprávneným osobám a to za každé jednotlivé porušenie záväzku;	1 000 EUR
5.	neplnenie povinnosti udržiavať Predmet nájmu v čistote a poriadku, ukladanie komunálneho odpadu mimo na to vyhradených miest a to za každý deň porušenia záväzku;	1 650 EUR
6.	nedodržanie povinnosti zabezpečovať údržbu Predmetu nájmu (vrátane starostlivosti o trávnaté nespevnené plochy, dreviny, odstraňovania náletových drevín, naplavenín, odpratávania snehu) a to za každý deň porušenia záväzku;	1 500 EUR
7.	znečistenie územia verejného prístavu, spodných vôd a povrchových vôd ropnými alebo inými škodlivými látkami, skladovanie nebezpečných, zdraviu škodlivých látok alebo tovaru podliehajúceho skaze mimo priestorov na to určených v súlade s príslušnými normami a všeobecne záväznými právnymi predpismi a to za každé jednotlivé porušenie záväzku;	3 300 EUR
8.	nedovolená stavebná činnosť na Predmete nájmu a/alebo v územnom obvode verejného prístavu a to za každé jednotlivé porušenie záväzku;	2 650 EUR
9.	neodpratanie odpadového materiálu z Predmetu nájmu a to za každý deň porušenia záväzku;	1 000 EUR
10.	neplnenie povinností podľa bodov 9.3, 9.4, 9.5 a 9.6 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 so súhlasom alebo s vedomím Nájomcu, porušením povinností vyplývajúcich zo Zmluvy a všeobecne záväzných právnych predpisov platných na území Slovenskej republiky. Nájomca zodpovedá za škodu, ktorú spôsobili osoby, ktorým umožnil prístup k/na Predmet nájmu. Nájomca nezodpovedá za škodu, ktorú spôsobili na predmete Nájomu osoby konajúce so súhlasom alebo na pokyn Prenajímateľa.
- 7.2** Prenajímateľ má popri zmluvnej pokute podľa Článku 6 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 zo Zmluvy alebo všeobecne záväzných právnych predpisov.
- 7.4** Ak v dôsledku porušenia práv a povinností uvedených v 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 vyčísliť už v zápisnici, je možné výšku škody a spôsob jej náhrady dohodnúť v samostatnej dohode o náhrade škody, ktorá bude súčasťou zápisnice ako jej neoddeliteľná príloha. 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, v akom sa ku dňu podpisu tejto Zmluvy nachádza, t.j. 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 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 so 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 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.
- 8.7** Prenajímateľ informoval Nájomcu, že Prenajímateľ eviduje v informačnom systéme environmentálnych záťaží, environmentálnu záťaž v lokalite Prístav pod názvom B2 (1904) / Bratislava – Ružinov – Prístav, SK/EZ/B2/1904 a že na lokalite Prístav prebehol geologický prieskum životného prostredia v rámci projektu „Pravdepodobné environmentálne záťaže – prieskum na vybraných lokalitách SR“ z Operačného programu životného prostredia.
- 8.8** Prenajímateľ informoval Nájomcu, že záverečná správa „Prieskum pravdepodobnej environmentálnej záťaže B2 (1904) / Bratislava – Ružinov – Prístav (SK/EZ/B2/190)“ z roku 2015 je k dispozícii v archíve Geofondu – Štátneho geologického ústavu Dionýza Štúra a že od roku 2015 do roku 2020 bude prebiehať v lokalite Prístav monitoring geologických faktorov životného prostredia, ktorý zabezpečuje Štátny geologický ústav Dionýza Štúra.

- 8.9** Prenajímateľ informoval Nájomcu, že za sanáciu územia nezodpovedá Prenajímateľ, ale Ministerstvo životného prostredia Slovenskej republiky, ktoré bolo poverené vykonať sanáciu environmentálnej záťaže, v lokalite Prístav, Uznesením vlády Slovenskej republiky č. 397 z roku 2017.

[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, ani hnutelných vecí nachádzajúcich sa na susedných a okolitých nehnuteľnostiach 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 zák. č. 338/2000 Z.z., spodných vôd a povrchových vôd najmä, ale nielen ropnými alebo inými škodlivými látkami;
- 9.1.5** na svoje náklady zabezpečovať údržbu Predmetu nájmu (vrátane odpratávania snehu, odstraňovania náletových drevín, naplavenín a kosenia); zabezpečiť, že počas pohybu a odstavenia dopravných prostriedkov Nájomcu na Predmete nájmu ako aj dopravných prostriedkov tretích osôb, ktorým Nájomca umožní prístup do/na Predmet nájmu nedôjde k úniku najmä pohonných hmôt do pôdy z týchto dopravných prostriedkov;
- 9.1.6** udržiavať Predmet nájmu počas celej doby účinnosti 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 Zmluve;
- 9.1.8** rešpektovať obmedzenia vyplývajúce z vecných bremien viaznucich na Predmete nájmu;
- 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;
- 9.1.10** umožniť vstup na Predmet nájmu orgánom štátnej správy (SAŽP a MŽP SR) a taktiež aj spoločnosti Centrum environmentálnych služieb, s. r. o. v súvislosti s výskumom environmentálnej záťaže a následnou sanáciou.

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 Prenajímateľ po skončení nájmu oprávnený požiadať Nájomcu, aby uviedol 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 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 Zmluvy, zakladajúce právo Prenajímateľa od Zmluvy odstúpiť.

9.2.5 Nájomca berie na vedomie, že Prenajímateľ má za účelom zabezpečenia Nájomného zákonné záložné právo podľa ust. § 672 ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov k hnutelným veciam nachádzajúcim sa na Predmete nájmu patriacim Nájomcovi. V prípade, že pohľadávka Prenajímateľa na Nájomné podľa Článku 5 Zmluvy nebude riadne a včas splnená, Nájomca súhlasí s výkonom zákonného záložného práva Prenajímateľa podľa ust. § 672 ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov, a to:

9.2.5.1 predajom zálohu na základe obchodnej verejnej súťaže podľa ust. § 281 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov a/alebo

9.2.5.2 predajom zálohu na dražbe podľa zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov a/alebo

9.2.5.3 predajom zálohu podľa zákona č. 233/1995 o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti (Exekučný poriadok) v znení neskorších predpisov.

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 pozemok vypratať a vykonať ekologické vyčistenie pozemku pre prípad, že by došlo k jeho ekologickému znečisteniu v súvislosti s jeho užívaním;
- 9.4.3** likvidáciu všetkých vyprodukovaných odpadov si bude zabezpečovať Nájomca na vlastné náklady pričom je povinný dodržiavať zákon o odpadoch č. 79/2015 v znení neskorších zmien a dodatkov.

9.5 Bezpečnosť a ochrana zdravia pri práci:

- 9.5.1** Nájomca sa zaväzuje v záujme zaistenia bezpečnosť a ochrany zdravia pri práci zamestnancov v prenajatých priestoroch plniť v plnom rozsahu ustanovenia zákona NR SR č. 124/2006 Z. z. 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 NR SR č. 124/2006 Z. z. na vlastné náklady zabezpečiť vykonávanie preventívnych a ochranných služieb, ktorými sú bezpečnostnotechnická služba (§22) a pracovná zdravotná služba (§26) citovaného zákona;
- 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 zamestnancov v prenajatých priestoroch, ochrany majetku a životného prostredia pred požiarmi a v súlade s §6, ods. 2 zákona NR SR č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov plniť v plnom rozsahu ustanovenia tohto zákona a všetkých platných právnych noriem týkajúcich sa oblasti ochrany pred požiarmi;
- 9.6.2** V súlade s § 4, pís. o zákona NR SR č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov 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 nájmu:
 - 10.1.1** vypratať Predmet nájmu – odstrániť z Predmetu nájmu akýkoľvek a všetok hnutelný majetok patriaci Nájomcovi;
 - 10.1.2** odstrániť z Predmetu nájmu len tie úpravy Nájomcu, ktoré sa nestali vstavaním, zapracovaním, zabudovaním alebo iným spôsobom súčasťou Predmetu nájmu, t.j. pri ktorých odstraňovaní nedôjde k poškodeniu, znehodnoteniu, resp. ku zníženiu úžitkovej hodnoty Predmetu nájmu;

- 10.1.3** odborným spôsobom odstrániť akékoľvek a všetky škody na Predmete nájmu spôsobené Nájomcom, škody, za ktoré zodpovedá Nájomca podľa Zmluvy a škody spôsobené vypratím majetku Nájomcu z Predmetu nájmu.
- 10.2** Úpravy vykonané Nájomcom v súlade s bodom 9.2.2, ktoré nemožno odstrániť z Predmetu nájmu v súlade s bodom 10.1.2 bez poškodenia, znehodnotenia, resp. zníženia úžitkovej hodnoty Predmetu nájmu, sa stávajú výlučným vlastníctvom Prenajímateľa.
- 10.3** V prípade porušenia ktorejkoľvek z povinností zo strany Nájomcu uvedenej v tomto Článku, je Prenajímateľ oprávnený požadovať náhradu škody a úhradu skutočne vzniknutých nákladov na jej odstránenie.
- 10.4** Nájomca je povinný vypratať Predmet nájmu v súlade a spôsobom podľa bodu 10.1 a to k poslednému dňu skončenia nájomného vzťahu a odovzdať Predmet nájmu Prenajímateľovi v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie podľa dĺžky času nájmu, prípadne s odborne vykonanými opravami alebo zmenami, ku ktorým dal Prenajímateľ preukázateľný písomný súhlas. Ak Nájomca nesplní povinnosť vypratať Predmet nájmu podľa predchádzajúcej vety, Prenajímateľ má právo vypratať Predmet nájmu, k čomu Nájomca podpisom tejto Zmluvy udeľuje Prenajímateľovi súhlas a splnomocnenie. V prípade ak Predmet nájmu nevypracuje Nájomca v súlade s touto Zmluvou, vypratanie Predmetu nájmu vykoná alebo jeho vykonanie zabezpečí Prenajímateľ na náklady Nájomcu.
- 10.5** Ak Nájomca nevypracuje Predmet nájmu v lehote uvedenej v bode 10.4 tohto Článku, Prenajímateľ má právo požadovať od Nájomcu úhradu za užívanie Predmetu nájmu po skončení nájomného vzťahu vo výške obvyklej v čase a mieste plnenia, ktorá je podľa dohody Zmluvných strán vo výške posledného ročného Nájomného za užívanie Predmetu nájmu.
- 10.6** Ak nájomca nevypracuje Predmet nájmu v lehote uvedenej v bode 10.4 tohto Článku, Prenajímateľ má právo požadovať od Nájomcu popri vydaní bezdôvodného obohatenia aj zmluvnú pokutu za užívanie Predmetu nájmu po skončení nájomného vzťahu vo výške násobku nájomného za každý deň omeškania s vypratím.

[11] ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

11.1 Zmeny a dodatky:

- 11.1.1** Pokiaľ 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 Zmluve podpísaných osobami oprávnenými konať v mene každej zo Zmluvných strán. Platnosť dodatku je podmienená udelením súhlasu Ministerstva dopravy a výstavby Slovenskej republiky.

11.2 Oznámenie a komunikácia:

- 11.2.1** Pokiaľ v Zmluve nie je uvedené inak, akékoľvek oznámenie alebo akákoľvek iná formálna komunikácia medzi Zmluvnými stranami súvisiaca s touto Zmluvou musí byť:
- 11.2.1.1** realizovaná v písomnej forme a vyhotovená v slovenskom jazyku;
 - 11.2.1.2** 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;
 - 11.2.1.3** elektronickou poštou na emailové adresy uvedené v bode 11.2.4; alebo

- 11.2.1.4** na také iné adresy, ktoré si Zmluvné strany navzájom oznámia podľa bodu 11.2.2.
- 11.2.2** Akékoľvek oznámenie alebo akákoľvek iná formálna komunikácia, vrátane vystavených faktúr, sa pre účely Zmluvy považujú za riadne doručené:
- 11.2.2.1** 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;
- 11.2.2.2** 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.
- 11.2.3** 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.
- 11.2.4** 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. Kontaktnými osobami sú:
- 11.2.4.1** Kontaktná osoba za Prenajímateľa:
meno a priezvisko: Ing. Emil Kosiba
e - mail: emil.kosiba@vpas.sk
telefónne číslo: +421 903 581 564
- 11.2.4.2** Kontaktná osoba za Nájomcu:
meno a priezvisko: Robert Amort
e - mail: havanacafe@havanacafe.sk
telefónne číslo: +421 910 667 376
- Kontaktná osoba za Nájomcu:
meno a priezvisko: Karol Szász
e - mail: karolszasz@my.com
telefónne číslo: +421 903 760 222

11.3 Rozhodujúce právo:

11.3.1 Zmluva sa riadi právnymi predpismi Slovenskej republiky.

11.3.2 Pokiaľ táto Zmluva alebo všeobecne záväzné právne predpisy neustanovujú inak, budú sa vzájomné vzťahy Zmluvných strán Zmluvou výslovne neupravené riadiť príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, Obchodného zákonníka a ostatných súvisiacich všeobecne záväzných právnych predpisov.

11.4 Oddeliteľnosť ustanovení:

11.4.1 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, nevyplýva, že túto časť nemožno oddeliť od ostatného obsahu.

11.4.2 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.

11.5 Účinnosť:

11.5.1 Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zástupcami oboch Zmluvných strán a udelením súhlasu Ministerstva dopravy a výstavby Slovenskej republiky. Zmluva nadobudne účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády Slovenskej republiky. Prenajímateľ je povinný zverejniť Zmluvu bez zbytočného odkladu po nadobudnutí jej platnosti.

11.6 Jazyk a vyhotovenia:

11.6.1 Zmluva, vrátane všetkých jej príloh, je vyhotovená v slovenskom jazyku.

11.6.2 Zmluva je vyhotovená v piatich (5) identických vyhotoveniach, z ktorých každá zo Zmluvných strán obdrží po jeho podpise po dvoch (2) vyhotoveniach a jedno (1) vyhotovenie obdrží Ministerstvo dopravy a výstavby Slovenskej republiky.

Prílohy:

- a) Príloha 1 - Grafické znázornenie Premetu nájmu
- b) Príloha 2 - Informatívny výpis z listu vlastníctva

V Bratislave, dňa V mene Prenajímateľa: Ing. Gabriel Szekeres predseda predstavenstva Verejné prístavy, a. s.	V Bratislave, dňa V mene Nájomcu: Robert Amort konateľ GASTRO ROKA, s. r. o.
V Bratislave dňa V mene Prenajímateľa: Ing. Jozef Bódi člen predstavenstva Verejné prístavy, a. s.	