

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV č. NP/08/2012

uzatvorená na základe § 720 Občianskeho zákonníka v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „**Zmluva**“)
medzi:

Článok I. Zmluvné strany

1. Prenajímateľ

Verejné prístavy, a.s.

Sídlo : Prístavná 10, 821 09 Bratislava
Korešpondenčná adresa : Prístavná 10, 821 09 Bratislava
Štatutárny orgán : Ing. Juraj Pavelek, predseda predstavenstva
JUDr. Róbert Čorba, člen predstavenstva

Bankové spojenie :
Číslo účtu :
IČO : 36 856 541
DIČ : 2022534008
IČ DPH : SK2022534008

Zapísaná v Obchodnom registri vedenom Okresným súdom Bratislava I, oddiel: Sa, vložka číslo 4395/B (ďalej len „**Prenajímateľ**“) na strane jednej

a

2. Nájomca

dotcom.sk s. r. o.

Sídlo : Nám. SNP 6, 811 06 Bratislava
Korešpondenčná adresa : Prístavná 10, 821 09 Bratislava
V zastúpení : Ing. Peter Rác, konateľ spoločnosti
Ing. Roman Beličák, konateľ spoločnosti
V mene spoločnosti koná každý z konateľov samostatne

Bankové spojenie :
Číslo účtu :
IČO : 46 636 706
DIČ : 2023495375
IČ DPH : SK2023495375

Zapísaná v Obchodnom registri vedenom Okresným súdom Bratislava I, oddiel: Sro, vložka číslo 80980/B

(ďalej len „**Nájomca**“) na strane druhej

(Prenajímateľ a Nájomca ďalej tiež ako „**Zmluvné strany**“)

Článok II. Predmet nájmu

1. Predmetom nájmu podľa tejto Zmluvy sú nasledujúce **nebytové priestory**, nachádzajúce sa na 5. nadzemnom podlaží administratívnej budovy - nehnuteľnosti v Bratislave, na Prístavnej ulici č. 10, súpisné číslo nehnuteľnosti 776:

- **Kancelária - č.m. 5.02 o výmere 19,95 m²**, tak ako je vyznačená na Pôdoryse 5. NP budovy – nehnuteľnosti,
- **Kancelária - č.m. 5.14 o výmere 14,37 m²**, tak ako je vyznačená na Pôdoryse 5. NP budovy – nehnuteľnosti,
- **Kancelária - č.m. 5.15 o výmere 14,05 m²**, tak ako je vyznačená na Pôdoryse 5. NP budovy – nehnuteľnosti,

- **Kancelária - č.m. 5.16 o výmere 50,71 m²**, tak ako je vyznačená na Pôdoryse 5. NP budovy – nehnuteľnosti,
- **Kúpeľňa - č.m. 5.17 o výmere 4,50 m²**, tak ako je vyznačená na Pôdoryse 5. NP budovy – nehnuteľnosti,
- **WC - č.m. 5.18 o výmere 1,70 m²**, tak ako je vyznačená na Pôdoryse 5. NP budovy – nehnuteľnosti.
- **Kancelária - č.m. 5.19 o výmere 36,92 m²**, tak ako je vyznačená na Pôdoryse 5. NP budovy – nehnuteľnosti,

(Pôdorys 5. NP administratívnej budovy – nehnuteľnosti tvorí prílohu č. 1 tejto Zmluvy)

Celkom: **142,20 m²**

2. Administratívna budova – nehnuteľnosť so súpisným číslom 776 je v podielovom spoluvlastníctve Prenajímateľa a je zapísaná na liste vlastníctva č. 2163 (výpis z listu vlastníctva tvorí prílohu č. 2 tejto Zmluvy), vedenom Správou katastra Bratislava, katastrálne územie Nivy, ako stavba na parcele č. 3851/76.
3. Prenajímateľ vyhlasuje, že na základe písomnej zmluvy č. 4/2001 o spoluúžívaní administratívnej budovy Pálenisko – Prístav Bratislava zo dňa 16. 02. 2001, v znení jej neskorších dodatkov, uzavretej medzi Prenajímateľom a spoločnosťou Slovenská plavba a prístavy a.s., Horárska 12, 815 24 Bratislava, IČO: 35 705 671, je oprávnený prenajímať predmet nájmu vymedzený v bode 1. tohto Článku a je oprávnený uzavrieť túto Zmluvu na strane Prenajímateľa samostatne a ubezpečuje Nájomcu, že táto Zmluva je platná.
4. Nájomca sa oboznámil so stavom prenajímaných nebytových priestorov, a v tomto stave ich bez výhrad preberá.

Článok III.

Zariadenie predmetu nájmu

1. Prenajímateľ sa zaväzuje po nadobudnutí účinnosti tejto Zmluvy:
 - a) v Kancelárii - č. m. 5.16 zabezpečiť na svoje náklady dodávku a montáž kuchynskej linky spolu so sklokeramickou varnou doskou, mikrovlnou rúrou a umývačkou riadu (ďalej len „**zariadenie kuchyne**“), pri elektrických súčiastiach aj s uvedením do prevádzky,
 - b) v Kanceláriách – č. m. 5.02, č. m. 5.14, č. m. 5.15, č. m. 5.16, č. m. 5.19 zabezpečiť na svoje náklady dodávku, montáž a uvedenie do prevádzky vonkajších klimatizačných jednotiek.
2. Prenajímateľ sa zaväzuje splniť svoj záväzok podľa predchádzajúceho bodu 1. písm. a) najneskôr do 30 (slovom: tridsiatich) kalendárnych dní od nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy.
3. Prenajímateľ sa zaväzuje splniť svoj záväzok podľa predchádzajúceho bodu 1. písm. b) najneskôr do 30 (slovom: tridsiatich) kalendárnych dní odo dňa, kedy bude Prenajímateľovi doručené oznámenie Stavebného úradu Ružinov, že tento nemá námietky voči vykonaniu stavebných úprav – montáže vonkajších klimatizačných jednotiek, resp. odo dňa nadobudnutia právoplatnosti stavebného povolenia, pokiaľ si stavebný úrad stavebné povolenie vymieni, resp. odo dňa doručenia iného aktu stavebného úradu, z ktorého bude zrejmé, že montáž klimatizačných jednotiek je možné vykonať. Prenajímateľ sa zaväzuje vykonať úkon smerujúci k vydaniu oznámenia stavebného úradu podľa predchádzajúcej vety bezodkladne po nadobudnutí účinnosti tejto Zmluvy.

4. Zabezpečenie dodávky a montáže zariadenia kuchyne a vonkajších klimatizačných jednotiek na náklady Prenajímateľa je podmienené skutočnosťou, že Nájomca zotrvá v nájme podľa tejto Zmluvy minimálne po dobu jedného roka.
5. V prípade, že Nájomca pred uplynutím doby jedného roka ukončí túto Zmluvu, alebo bude táto Zmluva ukončená z dôvodov na strane Nájomcu, zaväzuje sa Nájomca uhradiť Prenajímateľovi jednu dvanástinu Prenajímateľom preukázateľne vynaložených nákladov na zabezpečenie dodávky a montáže zariadenia kuchyne a vonkajších klimatizačných jednotiek, a to za každý mesiac chýbajúci do naplnenia doby podľa predchádzajúceho bodu 3. Prenajímateľ sa zaväzuje oznámiť a preukázať výšku skutočných nákladov spojených s úkonmi podľa bodu 1 tohto článku bez zbytočného odkladu po ich vynaložení.

Článok IV.

Účel nájmu

1. Predmet nájmu bude Nájomca využívať ako nebytové priestory, v ktorých bude prevádzkovať činnosti podľa výpisu z obchodného registra Nájomcu, ktorý tvorí prílohu č. 3 tejto Zmluvy.
2. Nájomca je oprávnený v predmete nájmu, na adrese Prístavná 10, 821 09 Bratislava, zriadiť svoje sídlo a zapísať toto sídlo do obchodného registra a iných registrov, do ktorých sa zapisuje, ako aj prevádzkareň a zapísať túto prevádzkareň do živnostenského registra a iných registrov, do ktorých sa zapisuje. Za účelom zápisu sídla do obchodného registra sa Prenajímateľ zaväzuje najneskôr v deň vzniku nájmu vydať Nájomcovi súhlas so zriadením sídla, ktorý bude akceptovaný obchodným registrom Okresného súdu Bratislava I, ktorého platnosť je obmedzená na dobu trvania nájmu podľa tejto Zmluvy.
3. Prenajímateľ súhlasí s tým, aby do predmetu nájmu vstupovali a zdržiavali sa v ňom okrem spoločníkov a konateľov Nájomcu aj zamestnanci Nájomcu a v potrebnom rozsahu aj obchodní partneri a zákazníci v ktorýkoľvek deň bez časového obmedzenia.
4. Predmet nájmu odovzdá Prenajímateľ Nájomcovi v stave spôsobilom na zmluvné užívanie podľa bodu 1. tohto článku v deň vzniku nájmu podľa tejto Zmluvy. Pri odovzdaní predmetu nájmu bude Nájomcovi odovzdaná aj poštová schránka na prijímanie zásielok Nájomcu a osôb uvedených v čl. VII bod 16 tejto zmluvy.

Článok V.

Doba nájmu

1. Nájom vznikne 11.06.2012.
2. Nájom je dohodnutý na neurčitý čas.

Článok VI.

Nájomné a spôsob platenia

1. Zmluvné strany sa dohodli na nasledujúcej výške ročného nájomného za predmet nájmu uvedený v Článku II tejto Zmluvy:

$$7,50 \text{ EUR/m}^2/\text{mesiac} \quad \times \quad 142,20 \text{ m}^2 \quad \times \quad 12 \text{ mesiacov} \quad = \quad 12\,798,00 \text{ EUR/rok +DPH}$$

(slovom: dvanásťtisíc
sedemstodevätidesiatosem EUR
ročne + DPH)

2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné za obdobie od 11. 06. 2012 do 30. 09. 2012 zaplatí Nájomca na bankový účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy, a to na základe fakturácie Prenajímateľa vopred, v nasledujúcej sume:

3 900,76 EUR +DPH

(slovom: tritisíc deväťsto EUR a
sedemdesiatšesť centov + DPH)

3. V ďalšom období, t.j. od 01. 10. 2012, bude Nájomca platiť nájomné štvrťročnými splátkami na bankový účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy, a to na základe fakturácie Prenajímateľa vopred, v nasledujúcej sume:

3 199,50 EUR +DPH

(slovom:

tritisíc jednotodevät'desiatdeväť
EUR a päťdesiat centov + DPH)

4. Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že náklady za teplo, el. energiu, vodné a stočné (ďalej tiež ako „**Prevádzkové náklady**“) znáša Nájomca. Tieto náklady bude Nájomca uhrádzať na bankový účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy, a to na základe samostatnej fakturácie Prenajímateľa pozadu za jednotlivé fakturované obdobia nájomného, vo výške určenej v súlade s nasledujúcim bodom 5. tohto Článku. Všetky ostatné prípadné náklady, ktoré nie sú uvedené v prvej vete tohto bodu a v čl. VII Zmluvy, sú súčasťou nájomného.
5. Prevádzkové náklady za teplo a el. energiu Nájomca uhrádza Prenajímateľovi podľa pomeru plochy predmetu nájmu voči celkovej úžitkovej ploche prenajímanej nehnuteľnosti, pričom za základ pre výpočet prevádzkových nákladov sa považuje celková suma prevádzkových nákladov v prenajímanej nehnuteľnosti. Prevádzkové náklady za vodné a stočné bude Nájomca Prenajímateľovi uhrádzať v paušálnej výške **30 EUR/mesiac** (slovom: tridsať EUR mesačne). V prípade, ak Prenajímateľ počas trvania nájmu na základe skutočných nákladov na vodné a stočné zistí, že výška uvedeného paušálu nie je postačujúca, je oprávnený tento paušál zvýšiť. Rozpis prevádzkových nákladov bude tvoriť neoddeliteľnú prílohu faktúr Prenajímateľa za Prevádzkové náklady.
6. Prenajímateľ sa zaväzuje vystaviť faktúru za nájomné za dané fakturované obdobie najneskôr do 15 (slovom: pätnástich) dní po začatí príslušného fakturovaného obdobia.
7. Prenajímateľ sa zaväzuje vystaviť faktúru za Prevádzkové náklady za dané fakturované obdobie najneskôr do 15 (slovom: pätnástich) dní po začatí nasledujúceho fakturovaného obdobia.
8. Faktúra je splatná do 14 (slovom: štrnástich) dní odo dňa jej doručenia Nájomcovi. Doručovanie sa vykoná spôsobom podľa čl. VIII tejto Zmluvy.
9. Ak sa Nájomca ocitne v omeškaní s akoukoľvek platbou v prospech Prenajímateľa v zmysle tejto Zmluvy, prináležia Prenajímateľovi úroky z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
10. Pre účely tejto Zmluvy sa akákoľvek platba považuje za splnenú až v deň, kedy bude pripísaná na účet tej Zmluvnej strany, v prospech ktorej bola vykonaná.

Článok VII.

Práva a povinnosti Zmluvných strán

1. Nájomca je zodpovedný za všetky škody na predmete nájmu, ako i na spoločných priestoroch a zariadeniach, ako i majetku tretích osôb, nachádzajúceho sa v budove - nehnuteľnosti, ktoré spôsobí sám, alebo jeho zamestnanci a cudzie osoby, ktoré sa zdržujú v budove na základe pokynov Nájomcu alebo s jeho vedomím.
2. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu a spoločné priestory a zariadenia v súlade so všeobecne platnými právnymi predpismi, normami ako aj hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarňami predpismi tak, aby nevznikla škoda a nesmie používať látky a zariadenia poškodzujúce životné prostredie výparmi, hlukom a vibráciami alebo inak, nad hranicu prípustnú podľa príslušných noriem alebo iným spôsobom znehodnocovať prostredie v nehnuteľnosti. Zároveň je Nájomca počas doby trvania nájmu povinný užívať predmet nájmu obvyklým spôsobom, aby neobmedzoval a nerušil ďalších nájomcov v užívaní a aby neobmedzoval Prenajímateľa (a zamestnancov Prenajímateľa) pri plnení jeho povinností a prác pri zabezpečovaní prevádzky administratívnej budovy - nehnuteľnosti.

3. Všetky ďalšie stavebné úpravy v predmete nájmu, vrátane úpravy vnútorného vybavenia patriaceho Prenajímateľovi, môže Nájomca vykonať len s písomným súhlasom Prenajímateľa a na vlastné náklady, ak sa nedohodnú inak. Ustanovenie predchádzajúcej vety sa nevzťahuje na vlastné vybavenie predmetu nájmu zariadením Nájomcu (ktoré nie je pevne zabudované do predmetu nájmu a ktoré sa dá z predmetu nájmu odstrániť bez poškodenia alebo znehodnotenia predmetu nájmu), ktoré je oprávnený Nájomca vnieť do predmetu nájmu bez súhlasu Prenajímateľa. Investície podľa prvej vety tohto bodu sa po skončení nájmu stávajú majetkom Prenajímateľa bez náhrady, pokiaľ sa Zmluvné strany nedohodnú inak. Úpravy vnútorného vybavenia obstarané Nájomcom na jeho náklady si môže Nájomca po skončení nájmu vziať so sebou, ak tým nedôjde k poškodeniu alebo znehodnoteniu predmetu nájmu, mimo bežného opotrebenia, oproti stavu pri začatí nájmu.
4. Malé opravy zabezpečuje Nájomca na vlastné náklady (opravy, ktorých náklady v jednotlivom prípade nepresiahnu 10 EUR (*slovom: desať EUR*)). Väčšie opravy, údržbu a technický servis vykonáva Prenajímateľ na vlastné náklady. Ak potreba takýchto opráv, údržby a servisu bola spôsobená Nájomcom, Prenajímateľ ich vykoná na náklady Nájomcu.
5. Nájomca je povinný písomne oznámiť Prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, údržby a technického servisu, ktoré má vykonať Prenajímateľ, t.j. tých, ktoré presahujú rámec opráv podľa predchádzajúceho bodu 4 tohto Článku. Pri porušení tejto povinnosti zodpovedá Nájomca za škodu tým spôsobenú a nemá nároky, ktoré by im inak prináležali pre nemožnosť alebo obmedzenú možnosť užívať predmet nájmu pre vady, ktoré včas neoznámil Prenajímateľovi. Ak potreba takýchto opráv, údržby a servisu bola spôsobená Nájomcom, Prenajímateľ ich vykoná na náklady Nájomcu.
6. Nájomca sa zaväzuje poskytovať Prenajímateľovi potrebnú súčinnosť pri výkone opráv, údržby, inovácií, stavebných úprav kedykoľvek a znášať obmedzenia v nájme v rozsahu nevyhnutnom na vykonanie týchto činností. V opačnom prípade zodpovedá za škodu vzniknutú Prenajímateľovi nesplnením tejto súčinnosti.
7. Nájomca má nárok na pomernú zľavu z nájomného len vtedy, pokiaľ môže predmet nájmu užívať obmedzene z dôvodu, že Prenajímateľ si neplní svoje povinnosti zo Zmluvy. Obdobne Nájomca nie je povinný platiť nájomné iba vtedy a výlučne len za ten čas, keď nemohol užívať celý predmet nájmu dohodnutým spôsobom len preto, že si Prenajímateľ neplnil povinnosti vyplývajúce mu z tejto Zmluvy.
8. V súvislosti s predchádzajúcim bodom č. 7 tohto Článku, je Nájomca povinný bez zbytočného odkladu, Prenajímateľa písomne upozorniť na porušovanie Prenajímateľových povinností, na základe ktorého Nájomca nemôže vôbec užívať predmet nájmu, resp. ho môže užívať len obmedzene, inak Nájomca nárok na zľavu, resp. neplatenie nájomného stráca. Nárok na pomernú zľavu z nájomného alebo na jeho odpustenie nevzniká v prípadoch havárie, vyššej moci, alebo zásahu štátnych alebo verejných úradov, ktorým Prenajímateľ ani pri vynaložení odbornej starostlivosti nemohol zabrániť.
9. Zabudovanie nových dodatočných zabezpečovacích a iných zariadení je Nájomca povinný s Prenajímateľom písomne odsúhlasiť.
10. Nájomca sa zaväzuje rešpektovať všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov v oblasti BOZP a interných pokynov Prenajímateľa v oblasti PO.
11. Prenajímateľ zodpovedá za škody spôsobené Nájomcovi tým, že neodstránil alebo odstránil oneskorene závady a poruchy na prenajatých priestoroch a zariadeniach, ktoré znemožnili Nájomcovi ich riadne užívanie v súlade s touto Zmluvou a ktoré Nájomca Prenajímateľovi včas písomne oznámil.
12. Nájomca má nárok na náhradu nákladov, ktoré vynaloží na údržbu alebo opravy predmetných priestorov a zariadení, ktoré je podľa tejto Zmluvy povinný vykonať Prenajímateľ, ak bola oprava vykonaná so súhlasom Prenajímateľa alebo ak Prenajímateľ bez zbytočného odkladu opravu nevykonával, napriek tomu, že nutnosť tejto opravy bola Prenajímateľovi písomne oznámená.
13. V prípade skončenia nájmu je Nájomca povinný vypratať predmet nájmu a uviesť predmet nájmu do stavu, zodpovedajúceho stavu pri odovzdaní predmetu nájmu do užívania Nájomcovi, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, a to ku dňu ukončenia nájomného vzťahu. Vrátenie predmetu nájmu sa považuje

za riadne ukončené iba v tom prípade, ak Nájomca vráti všetky kľúče od predmetu nájmu prevzaté od Prenajímateľa, ktoré sú identifikované v preberacom protokole podľa čl. X bod 1 tejto Zmluvy. Inak je Prenajímateľ oprávnený vymeniť všetky zámky, od ktorých chýba kľúč, na účet Nájomcu.

14. Nájomca je povinný bezodkladne oznámiť Prenajímateľovi závady, ktoré by mohli spôsobiť vznik požiaru alebo ujmy na majetku a zdraví osôb. Do odstránenia týchto závad sa Nájomca zaväzuje zdržať sa užívania poškodených zariadení, inštalácií a iných poškodených vecí.
15. Nájomca je povinný v prípade havárie alebo živelnej pohromy zabezpečiť bez zbytočného odkladu možnosť vstupu Prenajímateľa, resp. ním poverených osôb do predmetu nájmu, inak Nájomca zodpovedá Prenajímateľovi podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka.
16. Prenajímateľ dáva Nájomcovi súhlas s tým, aby Nájomca v rámci výkonu svojej podnikateľskej činnosti podľa obchodného registra, zriaďoval právnické osoby so sídlom v prenajatých nebytových priestoroch podľa tejto Zmluvy. Tento súhlas je podmienený tým, že Nájomca Prenajímateľovi zriadenie takejto právnickej osoby vopred písomne oznámi. Prenajímateľ ďalej súhlasí s tým, aby dal Nájomca časť predmetu nájmu do podnájmu spoločnosti: adman, s.r.o., Banšelova 30, 821 04 Bratislava, IČO: 44 368 259, spoločnosti KERLING GROUP, s.r.o., Banšelova 30, 821 04 Bratislava, IČO: 44 262 264 a spoločnosti Wolfert, s.r.o., Andreja Mráza 7, 821 03 Bratislava, IČO: 44 744 935 a aby mali uvedené spoločnosti zriadené sídlo v predmete nájmu na adrese Prístavná 10, 821 09 Bratislava. Za účelom zápisu sídla spoločností uvedených v predchádzajúcej vete do obchodného registra sa Prenajímateľ zaväzuje najneskôr v deň vzniku nájmu vydať Nájomcovi súhlasy so zriadením sídla týchto spoločností, ktoré budú akceptované obchodným registrom Okresného súdu Bratislava I, ktorých platnosť je obmedzená na dobu trvania nájmu podľa tejto Zmluvy.

Článok VIII.

Doručovanie

1. Doručením akýchkoľvek písomností na základe tejto Zmluvy alebo v súvislosti s ňou medzi Zmluvnými stranami (ďalej len „**Písomnosť**“) sa rozumie doručenie Písomnosti doporučené poštou s doručenkou preukazujúcou doručenie na určenú korešpondenčnú adresu Zmluvných strán uvedenú v tejto Zmluve, doručenie kuriérom alebo osobné doručenie príslušnou Zmluvnou stranou. Doručovanie sa uskutočňuje výhradne na adresu určenú podľa bodu 3. tohto Článku, okrem prípadu uvedeného v bode 4. tohto Článku.
2. Za deň doručenia Písomnosti sa pokladá:
 - aj deň, v ktorý Zmluvná strana, ktorá je adresátom, odoprie doručovanú Písomnosť prevziať (a to bez ohľadu na zvolený spôsob doručovania), alebo
 - ak je Písomnosť doručovaná Zmluvnej strane prostredníctvom pošty ako obsah poštovej zásielky, aj deň, v ktorý márne uplynie úložná doba určená poštou pre vyzdvihnutie si tejto poštovej zásielky, alebo je na tejto poštovej zásielke preukázateľne pracovníkom pošty vyznačená poznámka, že „adresát sa odsťahoval“, „adresát je neznámy“ alebo iná poznámka podobného významu, ak sa súčasne takáto poznámka zakladá na pravde
3. Pre potreby doručovania prostredníctvom pošty sa použije korešpondenčná adresa Zmluvných strán uvedená v záhlaví tejto Zmluvy. V prípade akejkoľvek zmeny adresy určenej na doručovanie Písomností sa príslušná Zmluvná strana zaväzuje o zmene adresy bezodkladne písomne informovať druhú Zmluvnú stranu; v takomto prípade je pre doručovanie rozhodujúca nová adresa riadne oznámená Zmluvnej strane pred odosielaním Písomností.

Ak sa Písomnosť doručuje inak ako poštou, je možné ju doručovať aj na inom mieste ako na adrese určenej podľa bodu 3. tohto Článku, ak sa na tomto mieste v čase doručenia zdržujú osoby oprávnené prijímať v mene Zmluvnej strany písomnosti a ak sú tieto osoby zároveň ochotné Písomnosť prijať. V prípade podľa tohto bodu sa deň odoprenia prijatia doručovanej Písomnosti nepokladá za deň jej doručenia.

Článok IX.

Skončenie nájmu

1. Nájom skončí písomnou dohodou Zmluvných strán ku dňu uzavretia dohody, ak nie je v dohode uvedený neskorší deň skončenia nájmu.
2. Prenajímateľ môže písomne vypovedať túto Zmluvu v lehote piatich rokov od vzniku nájmu, len ak:
 - a. bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať predmet nájmu,
 - b. Nájomca užíva predmet nájmu v rozpore so Zmluvou,
 - c. Nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájomom a k splneniu dlhu nedôjde ani do 15 dní od doručenia písomnej výzvy Prenajímateľa,
 - d. Nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú predmet nájmu, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok,
 - e. Nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu inej osobe ako je uvedená v čl. VII bod 16 tejto Zmluvy bez súhlasu Prenajímateľa.
3. Nájomca môže písomne túto Zmluvu vypovedať v lehote piatich rokov od vzniku nájmu, len ak:
 - a. stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si predmet nájmu najal;
 - b. predmet nájmu sa stane bez zavinenia Nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie;
 - c. Prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z článku VII. tejto Zmluvy
4. Po uplynutí piatich rokov od vzniku nájmu môžu obaja účastníci Zmluvu vypovedať aj bez uvedenia dôvodu.
5. Zmluvné strany sa dohodli na výpovednej lehote v trvaní troch mesiacov. Výpovedná lehota sa počíta od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená.
6. Nájom zaniká:
 - a. zánikom predmetu nájmu;
 - b. zánikom Nájomcu, ktorý je právnickou osobou, bez právneho nástupcu.
7. V prípade zániku Nájomcu alebo Prenajímateľa s právnym nástupcom sa Zmluvné strany ku dňu zániku príslušnej Zmluvnej strany dohodli, že nájom nezaniká, pričom žiadna zo Zmluvných strán nemá právo Zmluvu z tohto dôvodu vypovedať a príslušný právny nástupca Zmluvnej strany v celom rozsahu vstupuje do práv a povinností zaniknutej Zmluvnej strany.
8. V prípade omeškania Nájomcu s vypratáním predmetu nájmu o viac ako desať kalendárnych dní, je Prenajímateľ oprávnený od Nájomcu požadovať zmluvnú pokutu vo výške nájomného za jeden mesiac, a to bez ohľadu, či predmet nájmu počas tohto omeškania skutočne užíval. Zaplatením zmluvnej pokuty nie je dotknuté právo Prenajímateľa na náhradu škody, ktorá vznikla v dôsledku omeškania Nájomcu s vypratáním predmetu nájmu.

Článok X.

Záverečné ustanovenia

1. O odovzdaní a prevzatí priestorov predmetu nájmu, kľúčov, prípadne technického vybavenia bude spísaný preberací protokol.
2. V prípade skončenia nájmu bude spísaný odovzdávací protokol podpísaný oboma Zmluvnými stranami.
3. V prípade akéhokoľvek nedorozumenia, sporu alebo sporného nároku sa obe Zmluvné strany zaväzujú riešiť ich prednostne cestou vzájomnej dohody.
4. Právne vzťahy medzi Nájomcom a Prenajímateľom vyplývajúce z tejto Zmluvy sa riadia Zákonom o nájme nebytových priestorov, Občianskym zákonníkom a právnymi normami platnými na území Slovenskej republiky, pokiaľ nie je v tejto Zmluve uvedené inak.
5. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu zástupcami oboch Zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády Slovenskej

republiky. Zmluva je vyhotovená v štyroch exemplároch, pričom obe Zmluvné strany obdržia po dva exempláre.

6. Zmluva sa môže meniť alebo doplňovať výlučne formou písomných dodatkov potvrdených podpismi zástupcov oboch Zmluvných strán.
7. Zmluvné strany potvrdzujú svojimi podpismi, že ustanoveniam Zmluvy porozumeli, tieto vyjadrujú ich slobodnú, vážnu vôľu a zaväzujú sa ich dobrovoľne plniť.

V Bratislave, dňa: 07. 06. 2012

Za Prenajímateľa:

Za Nájomcu:

.....
Verejné prístavy, a.s.
Ing. Juraj Pavelek
predseda predstavenstva

.....
dotcom.sk s.r.o.
Ing. Peter Rác
konateľ spoločnosti

.....
Verejné prístavy, a.s.
JUDr. Róbert Čorba
člen predstavenstva