

Verejné prístavy, a. s.

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 05.2-06-2013

ROPA Slovakia, s.r.o.

V Bratislave dňa 28. 03. 2013

Táto Nájomná zmluva bola uzavretá na základe ust. § 3 Zákona o nájme NB

MEDZI:

- [1] obchodnou spoločnosťou **Verejné prístavy, a. s.** so sídlom na Prístavnej 10, 821 09 Bratislava, IČO: 36 856 541, zapísanou v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, Oddiel: Sa, Vložka číslo: 4395/B, konajúcou: Ing. Jozefom Moravčíkom, predsedom predstavenstva a Ing. Evou Gajarskou, členkou predstavenstva spoločne, bankové spojenie: VÚB, a.s., číslo účtu: 2416168551/0200 ako Prenajímateľom na jednej strane; a
- [2] obchodnou spoločnosťou **ROPA Slovakia, s.r.o.**, so sídlom na Nevädzovej 6/G, 821 01 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 45 862 729, zapísanou v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, Oddiel: Sro, Vložka číslo: 83858/B, konajúcou Mgr. Silviou Pirohovou, konateľkou ako Nájomcom na strane druhej;
- každá ako „**Zmluvná strana**“ a spoločne ako „**Zmluvné strany**“.

1. Úvodné ustanovenia

- 1.1** Prenajímateľ je podielovým spoluvlastníkom Prevádzkovej budovy, v ktorej sa nachádza Predmet nájmu Nájomnej zmluvy v spoluvlastníckom podiele vo výške 1039/2500.
- 1.2** Prenajímateľ je oprávnený ponechať Predmet nájmu do užívania na základe Nájomnej zmluvy na základe Čl. III bodu Zmluvy o spoluužívaní administratívnej budovy.
- 1.3** Prenajímateľ vyhlasuje Nájomcovi, že je oprávnený uzatvoriť Nájomnú zmluvu a jeho zmluvná voľnosť pri uzatváraní Nájomnej zmluvy nie je ničím obmedzená s rešpektovaním bodu 12.7.1 nižšie.
- 1.4** Nájomca vyhlasuje Prenajímateľovi, že je oprávnený uzatvoriť Nájomnú zmluvu a jeho zmluvná voľnosť pri uzatváraní Nájomnej zmluvy nie je ničím obmedzená.
- 1.5** Zmluvné strany spoločne vyhlasujú, že majú jasný úmysel uzavrieť Nájomnú zmluvu a riadne si plniť svoje záväzky z nej vyplývajúce.

2. Predmet Nájomnej zmluvy

- 2.1** Prenajímateľ je podielovým spoluvlastníkom a užívateľom kancelárie č. 5.24 o výmere 37,01 m² nachádzajúcej sa na piatom (5) nadzemnom podlaží Prevádzkovej budovy („**Predmet nájmu**“).
- 2.2** Prenajímateľ je ku dňu podpisu Nájomnej zmluvy povinný zabezpečiť informatívny výpis z Listu vlastníctva č. 2163, ktorý tvorí ako Príloha 1 neoddeliteľnú súčasť Nájomnej zmluvy.
- 2.3** Predmetom Nájomnej zmluvy je odplatné prenechanie Predmetu nájmu podľa bodu 2.1 do dočasného užívania Nájomcovi za podmienok dohodnutých v Nájomnej zmluve.
- 2.4** Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca je oprávnený Predmet nájmu užívať odo dňa podpisu „**Protokolu o odovzdaní predmetu nájmu nájomcovi**“, ktorý sa po podpise obidvoma Zmluvnými stranami stáva súčasťou Nájomnej zmluvy ako Príloha 2 k Nájomnej zmluve.

- 2.5** Nájomca podpisom Nájomnej zmluvy vyhlasuje, že si Predmet nájmu ohliadol, bol s ním riadne oboznámený, je v stave zodpovedajúcom podmienkam stanoveným Nájomnou zmluvou, čím potvrdzuje, že Prenajímateľ nemá žiadnu ďalšiu povinnosť vykonať akékoľvek práce za účelom prípravenia Predmetu nájmu pre jeho riadne užívanie Nájomcom.

3. Účel nájmu

- 3.1** Zmluvné strany sa dohodli, že Predmet nájmu môže Nájomca užívať len za účelom výkonu predmetu činnosti Nájomcu zapísanom v ORSR ku dňu podpisu Nájomnej zmluvy. Konkrétne ide o tieto činnosti:
- 3.1.1** kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) alebo iným prevádzkovateľom živnosti (maloobchod);
 - 3.1.2** sprostredkovateľská činnosť v oblasti obchodu;
 - 3.1.3** sprostredkovateľská činnosť v oblasti služieb;
 - 3.1.4** sprostredkovateľská činnosť v oblasti výroby;
 - 3.1.5** reklamné a marketingové služby;
 - 3.1.6** prieskum trhu a verejnej mienky;
 - 3.1.7** činnosť podnikateľských, organizačných a ekonomických poradcov;
 - 3.1.8** vedenie účtovníctva;
 - 3.1.9** administratívne služby;
 - 3.1.10** počítačové služby; a
 - 3.1.11** podnikanie v oblasti nakladania s iným ako nebezpečným odpadom.
- 3.2** Nájomca nie je bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa oprávnený zmeniť účel nájmu podľa tohto bodu 3.

4. Doba nájmu a jeho zánik

- 4.1** Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú **od 1.4.2013 do 31.3.2014.**
- 4.2** Nájom skončí:
- 4.2.1** uplynutím dohodnutej doby nájmu podľa bodu 4.1.;
 - 4.2.2** písomnou dohodou Zmluvných strán;
 - 4.2.3** výpoveďou.
- 4.3** Prenajímateľ je oprávnený vypovedať Nájomnú zmluvu, ak:
- 4.3.1** Nájomca užíva Predmet nájmu v rozpore s Nájomnou zmluvou;
 - 4.3.2** Nájomca viac ako jeden (1) mesiac mešká s platením Nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom;
 - 4.3.3** Nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytový priestor, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok;

- 4.3.4 Nájomca prenechá celý Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa;
- 4.3.5 predmet nájmu je vydaný oprávnenej osobe podľa zákona č. 403/1999 Zb. o zmiernení následkov niektorých majetkových krívd;
- 4.3.6 Predmet nájmu je prevedený pôvodnému vlastníkovi podľa zákona č. 229/1991 Zb. o úprave vlastníckych vzťahov k pôde a inému poľnohospodárskemu majetku.
- 4.4 Prenajímateľ je povinný vypovedať Nájomnú zmluvu, ak sa mu uložila povinnosť uzavrieť nájomnú zmluvu s prikázaným nájomcom.
- 4.5 Nájomca je oprávnený vypovedať Nájomnú zmluvu, ak:
 - 4.5.1 stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si Predmet nájmu najal;
 - 4.5.2 Predmet nájmu sa stane bez zavinenia Nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie;
 - 4.5.3 Prenajímateľ hrubo porušuje svoju povinnosť podľa bodu 7.1.
- 4.6 Výpovedná lehota je troj (3) mesačná a začína plynúť prvým dňom nasledujúceho kalendárneho mesiaca po doručení výpovede v súlade s bodom 12.2 druhej Zmluvnej strane.
- 4.7 V prípade zániku Nájomcu alebo Prenajímateľa s právnym nástupcom sa Zmluvné strany ku dňu zániku príslušnej Zmluvnej strany dohodli, že nájom nezaniká, a príslušný právny nástupca Zmluvnej strany v celom rozsahu vstupuje do práv a povinností zaniknutej Zmluvnej strany.
- 4.8 Po skončení nájmu je Nájomca povinný odovzdať Prenajímateľovi Predmet nájmu v stave, v akom ho Nájomca prevzal od Prenajímateľa do užívania, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie podľa dĺžky času nájmu a stavebné úpravy.
- 4.9 Zmluvné strany sa dohodli, že o odovzdaní Predmetu nájmu po skončení Nájomnej zmluvy bude spísaný „**Protokol o odovzdaní predmetu nájmu prenajímateľovi**“.

5. Nájomné, jeho splatnosť a spôsob úhrady

- 5.1 Všetky peňažné plnenia Nájomcu podľa tejto Nájomnej zmluvy sú splatné v EUR podľa podmienok uvedených v Nájomnej zmluve. K fakturovaným sumám podľa Nájomnej zmluvy sa pripočíta DPH podľa príslušných aktuálne platných právnych predpisov Slovenskej republiky.
- 5.2 V prípade zániku meny euro sa pre potreby Nájomnej zmluvy použije zákonné platidlo štátu, na území ktorého sa Predmet nájmu bude nachádzať, a to tak, aby bol čo najpresnejšie zachovaný účel, sledovaný uzavretím Nájomnej zmluvy.
- 5.3 Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca je povinný platiť Prenajímateľovi za užívanie Predmetu nájmu **mesačné nájomné** v nasledovnej výške:
$$7,00 \text{ EUR/m}^2/\text{rok} \times 37,01 \text{ m}^2 = \mathbf{259,07 \text{ EUR} + \text{DPH.}}$$
- 5.4 Okrem nájomného podľa bodu 5.3 je Nájomca povinný uhrádzať Prenajímateľovi: **energie** vo výške

$$2,60 \text{ EUR/ m}^2/\text{rok} \times 37,01 \text{ m}^2 = 96,23 \text{ EUR} + \text{DPH}; \text{ a}$$

poplatok za **stočné** vo výške

5,00 EUR/osoba + DPH.

- 5.5** Nájomné bude uhradené Nájomcom na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom v súlade s Nájomnou zmluvou a Zákomom o DPH, a to bezhotovostným prevodom na bankový účet Prenajímateľa, uvedený v záhlaví Nájomnej zmluvy vyššie.
- 5.6** Prenajímateľ je povinný doručiť faktúru Nájomcovi v súlade s bodom 12.2 v písomnej forme. Splatnosť faktúry nesmie byť kratšia ako štrnásť (14) dní od jej doručenia Nájomcovi.
- 5.7** V cene nájmu nie je zahrnutá prípadná úhrada za ďalšie služby spojené s užívaním Predmetu nájmu, ktoré nie sú uvedené v bode 5.4.
- 5.8** Nájomca je povinný poistiť veci vnesené do Predmetu nájmu. V prípade, že Nájomca nepoistí veci vnesené na Predmet nájmu, Prenajímateľ nezodpovedá za škodu vzniknutú na týchto veciach.
- 5.9** Zmluvné strany sa dohodli, že zaplatením, resp. úhradou akéhokoľvek peňažného plnenia sa pre účely tejto Nájomnej zmluvy rozumie pripísanie dlžnej sumy v prospech bankového účtu oprávnenej Zmluvnej strany.
- 5.10** V prípade omeškania Nájomcu s akoukoľvek platbou v zmysle Nájomnej Zmluvy v prospech Prenajímateľa, vzniká Prenajímateľovi nárok požadovať od Nájomcu dohodnutú zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania, a to aj keď Nájomca porušenie povinnosti uhradiť platbu nezavinil. Ustanoveniami tohto bodu nie je dotknuté právo Prenajímateľa na náhradu škody.
- 6. Náhrada škody**
- 6.1** Nájomca je povinný nahradiť škodu, ktorú spôsobí Prenajímateľ porušením povinností vyplývajúcich z tejto Nájomnej zmluvy a všeobecne záväzných právnych predpisov platných na území Slovenskej republiky.
- 7. Práva a povinnosti Prenajímateľa**
- 7.1** Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať Nájomcovi Predmet nájmu v stave, v akom sa Predmet nájmu ku dňu podpisu Nájomnej zmluvy nachádza, t.j. v stave spôsobilom na užívanie pre účel nájmu uvedený v bode 3, v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať a zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním Predmetu nájmu spojené.
- 7.2** Prenajímateľ je povinný zabezpečovať a plniť všetky povinnosti podielového spoluvlastníka Prevádzkovej budovy, pre neho vyplývajúceho z platných predpisov právneho poriadku Slovenskej republiky, s výnimkou tých, ktoré má podľa Nájomnej zmluvy zabezpečovať Nájomca.
- 7.3** Prenajímateľ alebo ním poverené osoby sú oprávnené so zástupcom Nájomcu po vzájomnej predchádzajúcej dohode uskutočniť prehliadku Predmetu nájmu za účelom kontroly, či ich Nájomca užíva na účel nájmu dohodnutý v bode 3 a riadnym spôsobom.

- 7.4** Prenajímateľ alebo ním poverené osoby sú oprávnené pravidelne vykonávať kontrolu hospodárenia s Predmetom nájmu.

8. Práva a povinnosti Nájomcu

8.1 Nájomca je povinný:

- 8.1.1** užívať Predmet nájmu v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi Slovenskej republiky, slovenskými technickými normami, hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarnymi predpismi aktuálne platnými na území Slovenskej republiky tak, aby nevznikla škoda, na majetku, živote, zdraví a/alebo osôb;
- 8.1.2** užívať Predmet nájmu spôsobom, ktorý nebude obmedzovať a/alebo znemožňovať užívanie okolitých miestností, súborov miestností alebo spoločných častí Prevádzkovej budovy ostatným nájomcom, vlastníkom alebo iným oprávneným osobám;
- 8.1.3** bez zbytočného odkladu písomne oznámiť Prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má Prenajímateľ zabezpečiť a umožniť mu vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv;
- 8.1.4** udržiavať Predmet nájmu počas celej doby účinnosti tejto Nájomnej zmluvy v stave v akom ho od Prenajímateľa prevzal, s ohľadom na obvyklé opotrebenie;
- 8.1.5** umožniť Prenajímateľovi vstup do Predmetu nájmu so zástupcom Nájomcu za účelom kontroly, či ich užíva na účel dohodnutý v Nájomnej zmluve;
- 8.1.6** oznámiť Prenajímateľovi bez zbytočného odkladu všetky právne významné skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť oprávnenosť nájmu, dohodnutú výšku Nájomného alebo cenu služieb poskytovaných v súvislosti s nájmom;
- 8.1.7** užívať Predmet nájmu v súlade s účelom a v rozsahu dohodnutým v Nájomnej Zmluve;
- 8.1.8** uhrádzať náklady spojené s obvyklým užívaním Predmetu nájmu podľa bodu 4.
- 8.1.9** platiť Nájomné a ostatné platby podľa bodu 5 spôsobom a v čase dohodnutom v Nájomnej zmluve;
- 8.1.10** bez zbytočného odkladu, najskôr do troch (3) dní od uzavretia Nájomnej zmluvy oznámiť Prenajímateľovi v súlade s bodom 12.2 počet osôb, ktoré budú užívať Predmet nájmu a zároveň je povinný mu bezodkladne oznámiť každú zmenu týkajúcu sa počtu osôb užívajúcich Predmet nájmu.
- 8.1.11** zaplatiť Prenajímateľovi všetky škody, ktoré na Predmete nájmu vznikli jeho zavinením alebo zavinením osôb, ktoré s ním Predmet nájmu užívajú, resp. sa s jeho súhlasom v Predmete nájmu zdržujú. O vzniku škody sa spíše zápisnica, ktorú podpíšu oprávnení zástupcovia Zmluvných strán; výšku a spôsob náhrady jednotlivých prípadov škôd dohodne Prenajímateľ s Nájomcom, ak k dohode nedôjde, je Prenajímateľ oprávnený uplatniť náhradu škody podľa platných právnych predpisov Slovenskej republiky;

8.1.12 udržiavať voľný prístup k elektrickým rozvádzačom.

8.2 Nájomca:

8.2.1 nie je oprávnený dať Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa;

8.2.2 je oprávnený vykonávať stavebné úpravy, akékoľvek technické zhodnotenie alebo iné zmeny na Predmete nájmu iba s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa, a to na vlastné náklady pri dodržaní platných predpisov a noriem. K svojej žiadosti o súhlas s realizáciou technických alebo stavebných úprav Nájomca pripojí špecifikáciu prác a predbežnú kalkuláciu nákladov. Po ukončení stavebných úprav je Nájomca povinný odovzdať Prenajímateľovi príslušné doklady (revízie, odborné prehliadky a podobne). Ak Nájomca vykoná stavebné úpravy, technické zhodnotenie alebo iné zmeny na Predmete nájmu bez predchádzajúceho súhlasu Prenajímateľa, je Prenajímateľ po skončení nájmu oprávnený požiadať Nájomcu, aby uviedol, vec na svoje náklady do pôvodného stavu;

8.2.3 je povinný a zaväzuje sa na svoje náklady zabezpečovať na predmete nájmu ochranu pred požiarmi podľa ust. § 4, 5, 8 a 9 zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov.

8.2.4 zaväzuje sa dodržiavať predpisy týkajúce sa ochrany zdravia a bezpečnosti pri práci podľa zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

9. Vypratanie a odovzdanie Predmetu nájmu

9.1 Nájomca je povinný na vlastné náklady do dňa skončenia nájmu z akéhokoľvek dôvodu a akýmkoľvek spôsobom nepoškodzujúcim Predmet nájmu:

9.1.1 vypratať Predmet nájmu – odstrániť z Predmetu nájmu akýkoľvek hnutelný majetok Nájomcu;

9.1.2 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 odborným spôsobom opraviť a odstrániť akéhokoľvek škody na Predmete nájmu spôsobené Nájomcom alebo vyprataním majetku Nájomcu a odstraňovaním jeho úprav tak, aby bol odovzdaný Prenajímateľovi v stave, v akom bol prevzatý na užívanie s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie;

9.2 Úpravy vykonané Nájomcom, ktoré v súlade s bodom 9.1.2 tohto článku nemožno odstrániť bez poškodenia, znehodnotenia, resp. zníženia úžitkovej hodnoty Predmetu nájmu, sa stávajú výlučným vlastníctvom vlastníka Predmetu nájmu.

9.3 V prípade, že dôjde k ukončeniu Nájomnej zmluvy je Nájomca povinný Predmet nájmu vypratať a odovzdať Prenajímateľovi bez zbytočného odkladu, najneskôr do pätnástich (15) dní od zániku Nájomnej zmluvy.

- 9.4** V prípade porušenia ktorejkoľvek z povinností zo strany Nájomcu uvedenej v tomto článku je Prenajímateľ oprávnený požadovať, plnú náhradu škody a úhradu skutočne vzniknutých nákladov na odstránenie škody.

10. Vyhlásenia Zmluvných strán

- 10.1** Každá zo Zmluvných strán prehlasuje druhej Zmluvnej strane, že:

- 10.1.1** má nevyhnutnú spôsobilosť, právomoc a oprávnenie uzatvoriť a plniť túto Nájomnú zmluvu s rešpektovaním bodu 12.7.1 nižšie; a
- 10.1.2** Nájomná zmluva a všetky ostatné dokumenty, ktoré Zmluvná strana uzatvorí v súvislosti s Nájomnou Zmluvou, budú po ich podpise predstavovať platné záväzky tejto Zmluvnej strany v súlade s ich podmienkami; a
- 10.1.3** si text Nájomnej zmluvy prečítala a plne mu porozumela, ďalej vyhlasuje a potvrdzuje, že Nájomná zmluva vyjadruje jej skutočnú, slobodnú a vážnu vôľu, že nie je uzatváraná v tiesni ani v omyle ani za nápadne nevýhodných podmienok. Na znak súhlasu Zmluvné strany túto Nájomnú zmluvu vlastnoručne podpisujú.

11. Vyššia moc

- 11.1** Prípád vyššej moci Zmluvné strany definovali ako udalosť výnimočnej povahy, ktorá nemohla byť predvídateľná, alebo ju nebolo možné odvrátiť najmä prírodná katastrofa, živelná pohroma, požiar, záplava, zemetrasenie, ale aj vojna, alebo zásah štátnych alebo miestnych úradov alebo akékoľvek iné okolnosti, ktoré sú mimo kontroly ktorejkoľvek zo Zmluvných strán (ďalej len „**Vyššia moc**“).
- 11.2** Zmluvné strany sa dohodli, že žiadna zo Zmluvných strán nenesie zodpovednosť za úplné alebo čiastočné nesplnenie svojich záväzkov vyplývajúcich jej z Nájomnej zmluvy v dôsledku udalosti Vyššej moci, a to za predpokladu, že Zmluvná strana dotknutá zásahom vyššej moci najneskôr v lehote piatich (5) dní túto skutočnosť písomne oznámi faxom alebo e-mailom, resp. telefonicky druhej Zmluvnej strane.
- 11.3** Zmluvná strana, ktorá nevykoná písomné oznámenie podľa predchádzajúceho bodu je povinná nahradiť druhej Zmluvnej strane náhradu škody spôsobenú porušením tejto povinnosti.
- 11.4** Zmluvné strany sa dohodli v prípade udalosti Vyššej moci primerane predĺžiť platné lehoty a termíny vyplývajúce im z Nájomnej zmluvy a/alebo jej príloh a poskytnúť si navzájom nevyhnutnú súčinnosť za účelom rýchleho vyriešenia vzniknutej situácie.

12. Záverečné ustanovenia

12.1 Zmeny a dodatky:

- 12.1.1** Pokiaľ Nájomná zmluva neustanovuje inak, akékoľvek zmeny, dodatky a doplnenia Nájomnej zmluvy (vrátane jej príloh) môžu byť prijaté iba na základe písomnej dohody oboch Zmluvných strán, a to formou písomných a očíslovaných dodatkov k Nájomnej zmluve podpísaných osobami oprávnenými konať v mene každej zo Zmluvných strán.

12.2 Oznámenie a komunikácia:

12.2.1 Pokiaľ v Nájomnej zmluve nie je uvedené inak, akékoľvek oznámenie alebo akákoľvek iná formálna komunikácia medzi Zmluvnými stranami súvisiaca s Nájomnou zmluvou musí byť:

12.2.1.1 realizovaná v písomnej forme a vyhotovená v slovenskom jazyku; a

12.2.1.2 príslušnej Zmluvnej strane musí byť zaslaná alebo doručená osobne, poštou (formou doporučenej zásielky), expresnou kuriérskou službou na nasledujúcu adresu Zmluvnej strany uvedenú v Nájomnej zmluve;

12.2.1.3 elektronickou poštou na emailové adresy uvedené v v bode 12.2.4 alebo

12.2.1.4 na také iné adresy, ktoré si Zmluvné strany navzájom oznámia podľa bodu 12.2.2 nižšie.

12.2.2 Akékoľvek oznámenie alebo akákoľvek iná formálna komunikácia sa, pre účely Nájomnej zmluvy, považujú za riadne doručené:

12.2.2.1 v deň doručenia zásielky príslušnej Zmluvne strane, ak bola zásielka doručená osobne, kuriérskou službou alebo poštou (ako doporučená zásielka) alebo ak adresát odmietne zásielku prevziať, dňom odmietnutia prevzatia zásielky;

12.2.2.2 v prípade zaslania zásielky faxom v deň faxového 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 faxovej správy bol doručený príslušnej Zmluvnej strane do troch (3) dní odo dňa jej doručenia faxom.

12.2.3 Zmluvné strany sa dohodli, že pri plnení záväzkov vyplývajúcich im z Nájomnej zmluvy budú vystupovať a komunikovať medzi sebou, ako aj smerom k tretím subjektom takým spôsobom, aby žiadnym spôsobom nepoškodili obchodné meno, resp. dobrú povesť druhej Zmluvnej strany. Vzájomnú komunikáciu Zmluvných strán budú zabezpečovať kontaktné osoby určené Zmluvnými stranami.

12.2.4 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.

Kontaktná osoba za Prenajímateľa:

meno a priezvisko: Mgr. Ľubomír Haraksim
e - mail: haraksim@vpas.sk
telefónne číslo: 0911 30 90 93

Kontaktná osoba za Nájomcu:

meno a priezvisko: Ing. Patrik Andó
e - mail: patrik@ropa-sk.com
telefónne číslo: 0907 268 672

12.3 Úplná dohoda:

12.3.1 Nájomná zmluva predstavuje úplnú dohodu medzi Zmluvnými stranami v súvislosti s realizáciou predmetu Nájomnej zmluvy a nahrádza všetky predchádzajúce zmluvy a dohody uzatvorené medzi Zmluvnými stranami v súvislosti s plnením predmetu Nájomnej zmluvy.

12.4 Rozhodujúce právo:

12.4.1 Nájomná zmluva sa riadi právnymi predpismi Slovenskej republiky.

12.4.2 Pokiaľ Nájomná zmluva neustanovuje inak, budú sa vzájomné vzťahy Zmluvných strán Nájomnou zmluvou výslovne neupravené riadiť príslušnými ustanoveniami Zákona o nájme NB a Občianskeho zákonníka.

12.4.3 Bez toho, aby tým bolo dotknuté ktoréhokoľvek ustanovenie Nájomnej zmluvy, Zmluvné strany sa dohodli, že použitie akéhokoľvek ustanovenia ktoréhokoľvek právneho predpisu Slovenskej republiky, ktoré nie je kogentné, je výslovne vylúčené v rozsahu, v ktorom by jeho použitie mohlo meniť (či už úplne alebo čiastočne) význam alebo obsah ktoréhokoľvek ustanovenia Nájomnej zmluvy.

12.5 Oddeliteľnosť ustanovení:

12.5.1 Jednotlivé ustanovenia Nájomnej zmluvy sú vymáhateľné nezávisle od seba a neplatnosť ktoréhokoľvek z nich nebude mať žiaden vplyv na platnosť ostatných ustanovení, s výnimkou prípadov, kedy je z dôvodu dôležitosti povahy alebo inej okolnosti týkajúcej sa takéhoto neplatného ustanovenia zrejmé, že dané ustanovenie nemôže byť oddelené od ostatných príslušných ustanovení.

12.5.2 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.

12.6 Prílohy

Neoddeliteľnou súčasťou Nájomnej zmluvy sú nasledovné prílohy:

- | | |
|------------------|---|
| Príloha 1 | Protokol o odovzdaní Predmetu nájmu Nájomcovi |
| Príloha 2 | Výpis z Listu vlastníctva |
| Príloha 3 | Výklad Nájomnej zmluvy |

12.7 Platnosť a účinnosť Nájomnej zmluvy:

12.7.1 Nájomná zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu osobami oprávnenými konať v mene Zmluvných strán, a to podpisom osoby podpisujúcej ako poslednej v poradí. Účinnosť nadobudne dňom nasledujúcim po dni jeho zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády Slovenskej republiky. Prenajímateľ je povinný zverejniť Nájomnú zmluvu bez zbytočného odkladu po jej podpise oboma Zmluvnými stranami. Prenajímateľ zodpovedá Nájomcovi za prípadné škody, ktoré Nájomcovi vzniknú v súvislosti s ustanovením § 47a ods. 4 Občianskeho zákonníka.

12.8 Jazyk a vyhotovenia:

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

12.8.2 Zmluva je vyhotovená v dvoch (2) rovnopisoch; každá zo Zmluvných strán obdrží po jej podpise po jednom (1) rovnopise.

V Bratislave dňa 28.03.2013 V mene Prenajímateľa: Ing. Jozef Moravčík predseda predstavenstva	V Bratislave dňa 28.03.2013 V mene Nájomcu: Mgr. Silvia Pirohová konateľka
V Bratislave dňa 28.03.2013 V mene Prenajímateľa: Ing. Eva Gajarská členka predstavenstva	

Príloha 1

Protokol o odovzdaní Predmetu nájmu Nájomcovi

Preberajúca strana:

ROPA Slovakia, s.r.o.
Nevädzová 6/G, 821 01 Bratislava
IČO: 45 862 729

Odovzdávajúca strana:

Verejné prístavy, a.s.
Prístavná 10, 821 09 Bratislava
IČO: 36 856 541
Zastúpená: Mgr. Ľubomír Haraksim
Referent správy majetku

Z titulu Nájomnej zmluvy č. 05.2-06-2013 odovzdávajúca strana ako prenajímateľ odovzdáva a zástupca preberajúcej strany ako nájomca preberá predmet nájmu – kanceláriu č. 5.24 o výmere 37,01 m² nachádzajúcu sa na piatom nadzemnom podlaží Prevádzkovej budovy a v katastrálnom území Bratislava – Nivy, obec BA-m.č. RUŽINOV, okres Bratislava II, zapísanú na liste vlastníctva 2163.

Stav predmetu nájmu:

Predmet nájmu nevykazuje žiadne vady, ktoré by bránili nájomcovi využívať ho v súlade s účelom nájmu uvedenom v Nájomnej zmluve.

Zápis je vyhotovený v 2 vyhotoveniach, po jednom pre každú stranu.

Za Verejné prístavy, a.s.

Za ROPA Slovakia, s.r.o.

Odovzdávajúci:

Preberajúci:

V Bratislave dňa 2.4. 2013

Príloha 2

Výpis z Listu vlastníctva č. 2163

GKÚ Bratislava
VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ
 Vytvorené cez katastrálny portál

Okres: Bratislava II
 Obec: BA-m.č. RUŽINOV
 Katastrálne územie: Nivy

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 2163

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

			Stavby		
Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
776	3851/ 76	20	PREVADZKOVA BUDOVA		1

Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 776 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 882.

Legenda:

Druh stavby:

20 - Iná budova

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavaná na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. číslo Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a Spoluvlastnícky podiel
 miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

1 Slovenská plavba a prístavy a.s., Horárska 12, Bratislava, SR

1461 / 2500

IČO :

Titul nadobudnutia VL.POD 1 - ZAKL.LIST.N 496/96, Nz 484/96 PODLA V-9802/96 ZO DNA 24.2.1996

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

2 Verejné prístavy, a.s., Prístavná 10, Bratislava, PSČ 821 09, SR

1039 / 2500

IČO :

Poznámka Poznomenáva sa obmedzenie na prioritný investičný majetok v zmysle § 6 zákona č.

Titul nadobudnutia 338/2000 Z. z. o vnútrozemskej plavbe k stavbe súp.č. 776 na parc.č. 3851/76
 Žiadosť o zápis v zmysle zákona č. 500/2007 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č.
 338/2000 Z. z. o vnútrozemskej plavbe ku dňu vzniku spoločnosti 31.1.2008, Z-4558/08

ČASŤ C: ĎALŠIE

Bez zápisu.

Iné údaje:

1 Žiadosť o zmenu sídla, R-1470/07

Poznámka:

Bez zápisu.

Príloha 3

Výklad Nájomnej zmluvy

Pokiaľ nie je v Nájomnej zmluve výslovne uvedené inak a pokiaľ ani z kontextu v jednotlivom prípade nevyplýva niečo iné, nižšie uvedené výrazy napísané s veľkým začiatočným písmenom majú v Nájomnej zmluve nasledovný význam:

„**List vlastníctva**“ znamená list vlastníctva č. 2163,

„**MDVaRR SR**“ znamená Ministerstvo dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky,

„**Nájomca**“ znamená obchodná spoločnosť ROPA Slovakia, s.r.o., so sídlom na Nevädzovej 6/G, 821 01 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 45 862 729, zapísanou v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, Oddiel: Sro, Vložka číslo: 83858/B, konajúcou Mgr. Silviou Pirohovou, konateľkou;

„**Nájomná zmluva**“ znamená nájomná zmluva č. 05.2-06-2013 uzavretá dňa 28. marca 2013 medzi Prenajímateľom na jednej strane a Nájomcom na strane druhej;

„**Občiansky zákonník**“ zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov;

„**ORSR**“ znamená Obchodný register Slovenskej republiky;

„**Predmet nájmu**“ kancelária č. 5.24 nachádzajúca sa na piatom (5) nadzemnom podlaží Prevádzkovej budovy;

„**Prevádzková budova**“ stavba so súpisným číslom 776 stojaca na parcele číslo 3851/76, zapísaná na Liste vlastníctva č. 2163, Okres: Bratislava, Obec: BA-m.č. RUŽINOV, Katastrálne územie: Nivy, popis stavby: prevádzková budova, druh stavby: iná budova, kód umiestnenia stavby: 1 – stavba postavený na zemskom povrchu;

„**Prenajímateľ**“ znamená obchodná spoločnosť Verejné prístavy, a.s. so sídlom na Prístavnej 10, 821 09 Bratislava, IČO: 36 856 541, zapísanou v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, Oddiel: Sa, Vložka číslo: 4395/B, konajúcou: Ing. Jozefom Moravčíkom, predsedom predstavenstva a Ing. Evou Gajarskou, členkou predstavenstva spoločne;

„**Zákon o DPH**“ znamená

„**Zákon o nájme NB**“ znamená zákon č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení účinnom ku dňu uzavretia Nájomnej zmluvy;

„**Zmluva o spolužívaní administratívnej budovy**“ znamená Zmluva č. 4/2001 o spolužívaní administratívnej budovy Pálenisko – Prístav Bratislava uzavretej dňa 16.02.2001 medzi obchodnou spoločnosťou Slovenská plavba a prístavy a.s. a Štátna plavebná správa, š.p.;

„**Zmluvná strana**“ alebo „**Zmluvné strany**“ znamená Prenajímateľ a Nájomca každý samostatne alebo Prenajímateľ a Nájomca spoločne.