
Verejné prístavy, a. s.

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 05.2-16-2013

1. Patinská, spol. s r.o.

V Bratislave dňa 28.06.2013

Táto Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 05.2-16-2013 („**Zmluva**“) bola uzavretá na základe ust. § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka medzi:

MEDZI:

- [1] obchodnou spoločnosťou **Verejné prístavy, a. s.** so sídlom na Prístavnej č. 10, 821 09 Bratislava, IČO: 36 856 541, DIČ: 2022534008, IČ DPH: SK2022534008, zapísanou v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, v Oddiele Sa, vo Vložke 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 **1. Patinská, spol. s r.o.**, so sídlom na Hradnej č. 8, 945 01 Komárno, IČO: 36 552 496, konajúca konateľom Mgr. Eugenom Gronychom, zapísanou v Obchodnom registri Okresného súdu Nitra, v Oddiele Sro, vo Vložke číslo: 13848/N, konajúcou Mgr. Eugenom Gronychom, konateľom bankové spojenie: ČSOB a.s Komárno, číslo účtu: 4013669465/7500 ako Nájomcom na strane druhej;

každá ako „**Zmluvná strana**“ a spoločne ako „**Zmluvné strany**“.

VZHLADOM K TOMU, ŽE:

- [a] Prenajímateľ vyhlasuje Nájomcovi, že je oprávnený uzatvoriť Zmluvu a jeho zmluvná voľnosť pri jej uzatváraní nie je s rešpektovaním bodu 12.6.1 ničím obmedzená; a
- [b] Nájomca vyhlasuje Prenajímateľovi, že je oprávnený uzatvoriť Zmluvu a jeho zmluvná voľnosť pri jej uzatváraní nie je ničím obmedzená; a
- [c] Zmluvné strany spoločne vyhlasujú, že majú jasný úmysel uzavrieť Zmluvu a riadne si plniť vzájomné záväzky z nej vyplývajúce.

ZMLUVNÉ STRANY SA DOHODLI NA NASLEDUJÚCOM:

[1] ÚČEL ZMLUVY

Účelom Zmluvy je stanovenie základných podmienok a úprava vzájomných práv a povinností Zmluvných strán, ktoré sa vzťahujú na predmet Zmluvy podľa bodu [2] tejto Zmluvy.

[2] PREDMET ZMLUVY

2.1 Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v katastrálnom území Komárno, obec: Komárno, okres: Komárno, zapísanej v katastri nehnuteľností vedenom Správou katastra Komárno na liste vlastníctva číslo 11263, konkrétne sa jedná o nasledujúcu nehnuteľnosť:

2.1.1 dva garážové bloky o rozlohe 500 m², nachádzajúce sa v garážovej hale, číslo súpisné 4064, stojace na pozemku evidovanom ako parcela registra „C“ s Parcelným číslom 1667/2 o Výmere 2004 m², Druh pozemku: Zastavané plochy a nádvoria, Spôsob využitia pozemku: 16, Umiestnenie pozemku: 1;

2.1.2 Budova vrátnice sup. č. 170 o rozlohe 135 m² stojaca na pozemku evidovanom ako parcela registra „C“ s Parcelným číslom 1667/3 o rozlohe 135 m², Druh pozemku: Zastavané plochy a nádvoria, Spôsob využitia pozemku: 16, Umiestnenie pozemku: 1;

(**„Nehnutelnosť“**).

2.2 Predmetom Zmluvy je odplatné prenechanie Nehnutelnosti podľa bodu 2.1 do dočasného užívania Nájomcovi za podmienok dohodnutých v Zmluve (**„Predmet nájmu“**).

2.3 Neoddeliteľnou súčasťou Zmluvy je snímka katastrálnej mapy obsahujúca zakreslený Predmet nájmu, ktorá je Prílohou 2 k Zmluve.

2.4 Nájomca vyhlasuje Prenajímateľovi, že:

2.4.1 si Predmet nájmu ohliadol; a

2.4.2 bol riadne oboznámený s jeho aktuálnym stavom ku dňu podpisu Zmluvy; a

2.4.3 Predmet nájmu je v stave zodpovedajúcom podmienkam stanoveným Zmluvou; a

2.4.4 Predmet nájmu je v stave spôsobilom na prípravu Predmetu nájmu (ktorú bude realizovať Nájomca) k užívaniu dohodnutému Zmluvou; a

2.4.5 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 užívať Predmet nájmu len za účelom prevádzkovania predajne a servisu plavidiel a náhradných dielov (vrátane zimovania plavidiel v prenajatých priestoroch).

3.2 Zmluvné strany sa ďalej dohodli, že Prenajímateľ má za účelom kontroly, či Nájomca užíva Predmet nájmu spôsobom stanoveným v Zmluve, právo vstupu a prístupu na Predmet nájmu, a to kedykoľvek za prítomnosti Nájomcu alebo ním určeného zástupcu.

3.3 Nájomca nie je bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa oprávnený zmeniť Účel nájmu podľa tohto bodu [3] tejto Zmluvy.

[4] DOBA NÁJMU A JEHO ZÁNIK

4.1 Zmluvné strany sa dohodli, že Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to na obdobie **odo dňa 28.6.2013 do dňa 27.6.2014**.

4.2 Nájom skončí:

4.2.1 uplynutím dohodnutej doby nájmu podľa bodu 4.1; a

4.2.2 písomnou dohodou Zmluvných strán; a

4.2.3 odstúpením od Zmluvy podľa bodu 4.3 až 4.5; a

4.2.4 písomnou výpoveďou podľa bodu 4.6 alebo 4.7 .

4.3 Prenajímateľ je 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, najmä ale nielen s úhradou Nájomného podľa bodu [5], a to aj napriek uplynutiu dodatočne

poskytnutej lehoty v trvaní min. 10 dní od doručenia výzvy Prenajímateľa na zaplataenie Nájomcovi, obsahujúcej upozornenie na možnosť odstúpenia od Zmluvy.

- 4.3.2** Nájomca užíva Predmet nájmu v rozpore so Zmluvou alebo VZPP;
- 4.3.3** Nájomca poruší niektorú zo svojich povinností uvedených v bode [9].
- 4.4** Nájomca je oprávnený písomne odstúpiť od Zmluvy, ak:
 - 4.4.1** Predmet nájmu sa stane bez zavinenia Nájomcu nespôsobilý na užívanie dohovorené 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, pokiaľ Zmluva neurčuje inak.
- 4.6** Nájomca je oprávnený ukončiť Zmluvu písomnou výpoveďou v prípade, ak 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 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 prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej Nájomcovi.
- 4.8** Nájom zaniká:
 - 4.8.1** zánikom Predmetu nájmu; a
 - 4.8.2** zánikom Nájomcu bez právneho nástupcu; a
 - 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.
- 4.10** Nájomca je povinný po skončení Zmluvy odovzdať Predmet nájmu Prenajímateľovi 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“.

Technické zhodnotenie Predmetu nájmu vykonané v súlade so vzájomne odsúhlasenými podmienkami pre prípravu Predmetu nájmu Nájomcom na dohodnuté užívanie sa považuje za stav Predmetu nájmu, v akom Nájomca Predmet nájmu prevzal ak Prenajímateľ s vykonaním takéhoto technického zhodnotenia súhlasil. V prípade preukázateľného vzájomného odsúhlasenia technického zhodnotenia predmetu nájmu sa Prenajímateľ zaväzuje uhradiť Nájomcovi takto vynaložené náklady v súlade s 667 Občianskeho zákonníka do 15 dní odo dňa skončenia nájmu podľa tejto Zmluvy.

[5] NÁJOMNÉ A PLATOBNÉ PODMIENKY

- 5.1** Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca je povinný uhrádzať Prenajímateľovi za užívanie Predmetu nájmu nájomné vo výške **12.000,00 EUR/rok + DPH**; („Nájomné“).

- 5.2** Nájomné bude uhrádzané Nájomcom na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom v súlade so Zmluvou a Zákonom o DPH, a to bezhotovostným prevodom na bankový účet Prenajímateľa, uvedený v záhlaví Zmluvy alebo v príslušnej faktúre. Faktúry bude Prenajímateľ vystavovať štvrťročne pozadu nasledovne:
- a) za obdobie 28.06.2013 - 30.06.2013 vo výške 98,63 Eur + DPH
 - b) za obdobie 01.07.2013 - 30.09.2013 vo výške 3.024,66 Eur + DPH
 - c) za obdobie 01.10.2013 - 31.12.2013 vo výške 3.024,66 Eur + DPH
 - d) za obdobie 01.01.2014 - 31.03.2014 vo výške 2.958,90 Eur + DPH
 - e) za obdobie 01.04.2014 - 27.06.2014 vo výške 2.893,15 Eur + DPH
- 5.3** Prenajímateľ je povinný doručiť faktúru Nájomcovi v písomnej forme. Splatnosť faktúry nesmie byť kratšia ako štrnásť (14) dní od jej doručenia Nájomcovi.
- 5.4** 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 VZPP.
- 5.5** V prípade zániku meny euro sa pre potreby Zmluvy použije zákonné platidlo štátu, na území ktorého sa Predmet nájmu bude nachádzať, a to tak, aby bol čo najpresnejšie zachovaný účel, sledovaný uzavretím Zmluvy.
- 5.6** Zmluvné strany sa dohodli, že zaplatením, resp. úhradou akéhokoľvek peňažného plnenia sa pre účely Zmluvy rozumie odpísanie dlžnej sumy z účtu povinnej Zmluvnej strany.
- 5.7** Zmluvné strany sa dohodli, že sú oprávnené vzájomne si započítavať pohľadávky vyplývajúce zo Zmluvy voči iným pohľadávkam, ktoré zmluvné strany voči sebe majú z titulu Zmluvy o zabezpečení prevádzky objektu č. 03-17-2013, zo dňa 28.06.2013 a ktoré sú v čase započítania splatné. Vzájomné započítanie pohľadávok je možné vykonať prostredníctvom zápočtového listu, ktorý sa nesmie podstatne odlišovať od Vzoru zápočtového listu, ktorý tvorí Prílohu č. 4 Zmluvy, najmä pokiaľ ide o rozsah náležitostí uvedených vo Vzore zápočtového listu
- 5.8** Nájomca je oprávnený využívať pozemok s parcelným číslom 1667/1 o Výmere 21119 m², evidovaný ako parcela registra "C", Druh pozemku: Ostatné plochy, Spôsob využitia pozemku: 34, Umiestnenie pozemku: 1; ako prístupovú cestu k nehnuteľnostiam tvoriacim predmet nájmu iba v nevyhnutnom rozsahu. Nájomca nie je oprávnený na pozemku uvedenom v predchádzajúcej vete skladovať materiál a plavidlá na dobu dlhšiu ako je doba potrebná pre bežnú manipuláciu.
- 5.9** Porušenie ustanovenia uvedeného v predchádzajúcom bode bude posudzované, ako nedovolené rozšírenie predmetu nájmu.
- 5.10** Prípadné dočasné rozšírenie predmetu nájmu (napr. za účelom zimovania plavidiel, dlhodobého odstavenia neprevádzkovaných plavidiel, atď.) môže byť uskutočnené iba na základe vzájomnej dohody zmluvných strán.
- 5.11** Nájomca je oprávnený využívať jestvujúcu vodovodnú, kanalizačnú a elektrickú prípojku 60 dní od prevzatia predmetu nájmu. Náklady za energie bude Prenajímateľ účtovať Nájomcovi na základe skutočnej spotreby - odpisu stavu meračov.

- 5.12** Nájomca je povinný do 60 dní od prevzatia predmetu nájmu zabezpečiť samostatné pripojenie predmetu nájmu do distribučných sietí. Zároveň je nájomca do termínu uvedeného v predchádzajúcej vete zabezpečiť aj samostatné meranie a účtovanie energií pre predmet nájmu. Prenajímateľ poskytne potrebnú súčinnosť.

[6] ZMLUVNÁ POKUTA A OMEŠKANIE NÁJOMCU

- 6.1** Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca je povinný uhradiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške:
- 6.1.1** 1000,- EUR za neoprávnené užívanie väčšej plochy ako tej, ktorá je Predmetom nájmu podľa bodu 2.2; a
 - 6.1.2** 1000,- EUR za neoprávnené prenechanie Predmetu nájmu do užívania Tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa; a
 - 6.1.3** 1000,- EUR za neoprávnené užívanie Predmetu nájmu za iným účelom ako tým, ktorý je dohodnutý v bode [3]; a
 - 6.1.4** 2000,- EUR za neoprávnené obmedzovanie alebo znemožňovanie užívania verejných prístavov ostatným nájomcom a iným na to oprávneným osobám; a
 - 6.1.5** 1000,- EUR za neoprávnené odkladanie a skladovanie materiálu, tovaru alebo iných vecí patriacich Nájomcovi mimo Predmetu nájmu; a
 - 6.1.6** 1000,- EUR za porušovanie povinnosti podľa bodu 9.1.1; a
 - 6.1.7** 1000,- EUR za porušovanie povinnosti podľa bodu 9.1.4; a
 - 6.1.8** 100,- EUR za neplnenie povinnosti podľa bodu 9.1.6; a
 - 6.1.9** 1000,- EUR za porušovanie povinností podľa bodu 9.1.7; a
 - 6.1.10** 1000,- EUR za porušovanie povinnosti podľa bodu 9.1.8; a
 - 6.1.11** 5000,- EUR za nedovolenú stavebnú činnosť na Predmete nájmu.
- 6.2** Za porušenie povinností podľa bodu 6.1, zodpovedá Nájomca aj v prípade ak porušenie povinnosti zabezpečenej zmluvnou pokutou Nájomca nezavinil.
- 6.3** 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 pokutu. Nájomca sa zaplatením zmluvnej pokuty nezbučuje povinnosti napraviť stav, za ktorý bola Nájomcovi zmluvná pokuta udelená.
- 6.4** Nájomca sa zaväzuje zaplatiť zmluvnú pokutu Prenajímateľovi na jeho bankový účet uvedený v záhlaví Zmluvy, a to najneskôr do štrnástich (14) dní potom, čo mu bude doručená výzva Prenajímateľa na jej zaplatenie.
- 6.5** V prípade omeškania Nájomcu s akoukoľvek platbou v zmysle Zmluvy v prospech Prenajímateľa, vzniká Prenajímateľovi nárok požadovať od Nájomcu úrok z omeškania vo výške podľa príslušného vykonávacieho predpisu k Občianskemu zákonníku 0,05 % z dlžnej sumy za každý aj začatý deň omeškania, a to aj keď Nájomca porušenie povinnosti uhradiť platbu nezavinil.
- 6.6** Ustanoveniami tohto bodu [6] nie je dotknuté právo Prenajímateľa na náhradu škody.

[7] NÁHRADA ŠKODY

- 7.1** Nájomca je povinný nahradiť škodu, ktorú spôsobí porušením povinností vyplývajúcich zo Zmluvy alebo VZPP.
- 7.2** Prenajímateľ má nárok na náhradu škody, ktorá prevyšuje výšku zmluvnej pokuty v prípade, ak Nájomca poruší povinnosť, ktorá je krytá zmluvnou pokutou, a v dôsledku ktorej vznikne Prenajímateľovi škoda. Zmluvné strany sa výslovne dohodli na oprávnení požadovať náhradu škody, vo výške presahujúcej výšku zmluvnej pokuty, spôsobenej porušením povinnosti, na ktorú sa podľa Zmluvy vzťahuje zmluvná pokuta.

[8] PRÁVA A POVINNOSTI PRENAJÍMATEĽA

- 8.1** Prenajímateľ je povinný zabezpečovať a plniť všetky povinnosti vlastníka Predmetu nájmu, pre neho vyplývajúceho zo VZPP Slovenskej republiky, s výnimkou tých, ktoré má podľa Zmluvy zabezpečovať Nájomca.
- 8.2** Prenajímateľ alebo ním poverené osoby sú oprávnené so zástupcom Nájomcu po vzájomnej predchádzajúcej dohode uskutočniť prehliadku Predmetu nájmu za účelom kontroly, či ho Nájomca užíva na účel nájmu dohodnutý v bode [3], riadne a v súlade so Zmluvou.
- 8.3** Prenajímateľ alebo ním poverené osoby sú oprávnené pravidelne vykonávať kontrolu hospodárenia s Predmetom nájmu.
- 8.4** Prenajímateľ má právo neobmedzeného prístupu k pobrežným hranám a plávajúcim zariadeniam nachádzajúcich sa pri alebo na Predmete nájmu, nie však na vstup na/do uskladnených lodí a zariadení.

[9] PRÁVA A POVINNOSTI NÁJOMCU

- 9.1** Nájomca je povinný:
- 9.1.1** užívať Predmet nájmu v súlade s/so:
 - 9.1.1.1** Zmluvou; a
 - 9.1.1.2** účelom nájmu podľa bodu [3]; a
 - 9.1.1.3** VZPP; a
 - 9.1.1.4** slovenskými technickými normami, hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarnymi VZPP aktuálne 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 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 obmedzovať alebo znemožňovať užívanie okolitých pozemkov ostatným nájomcom, vlastníkom alebo iným oprávneným osobám;

- 9.1.4** dbať na to, aby jeho činnosťou nedochádzalo k znečisťovaniu prístavného územia, spodných vôd a povrchových vôd ropnými alebo inými škodlivými látkami;
 - 9.1.5** na svoje náklady zabezpečovať správu a údržbu Predmetu nájmu;
 - 9.1.6** udržiavať na Predmete nájmu poriadok a čistotu;
 - 9.1.7** udržiavať Predmet nájmu spolu s prístupovou cestou v prevádzkyschopnom stave, a to najmä ale nielen Predmet nájmu čistiť, upratovať, odpratávať z neho sneh a posýpať ho;
 - 9.1.8** pravidelne odstraňovať odpadový materiál z Predmetu nájmu;
 - 9.1.9** zabezpečiť, že počas pobytu dopravných prostriedkov Nájomcu na Predmete nájmu nedôjde k úniku pohonných hmôt do pôdy z týchto dopravných prostriedkov;
 - 9.1.10** udržiavať Predmet nájmu počas celej doby účinnosti Zmluvy v stave v akom ho od Prenajímateľa prevzal, s ohľadom na obvyklé opotrebenie; uvedeným nie je dotknuté právo Nájomcu na vykonanie technického zhodnotenia Predmetu nájmu odsúhlaseného Prenajímateľom.
 - 9.1.11** bez zbytočného odkladu informovať Prenajímateľa o všetkých skutočnostiach brániacich riadnemu užívaniu Predmetu nájmu;
 - 9.1.12** bez zbytočného odkladu oznamovať Prenajímateľovi potrebu všetkých opráv, ktoré má podľa tejto Zmluvy zabezpečiť Prenajímateľ a umožniť mu vykonanie týchto opráv; pri porušení tejto povinnosti zodpovedá Nájomca za škodu tým spôsobenú a nemá nároky (napr. nárok na zľavu z nájomného), ktoré by mu inak prináležali pre nemožnosť alebo obmedzené užívanie Predmetu nájmu;
 - 9.1.13** umožniť Prenajímateľovi vstup na Predmet nájmu so zástupcom Nájomcu za účelom kontroly, či ich užíva na účel a v súlade s podmienkami dohodnutými v Zmluve;
 - 9.1.14** 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;
 - 9.1.15** uhrádzať Nájomné spôsobom a v čase dohodnutom v Zmluve;
 - 9.1.16** zaplatiť Prenajímateľovi všetky škody, ktoré na Predmete nájmu, ktoré vznikli jeho zavinením alebo zavinením osôb, ktoré s ním Predmet nájmu užívajú. 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 VZPP Slovenskej republiky;
 - 9.1.17** udržiavať voľný prístup k požiarnym hydrantom a elektrickým rozvádzačom, ak sa na Predmete nájmu nachádzajú.
- 9.2** Nájomca:
- 9.2.1** 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 a pri dodržaní VZPP. K udeleniu súhlasu Prenajímateľa podľa tohto bodu 9.2.1 je Nájomca povinný

Prenajímateľovi vopred odovzdať vypracovanú a úplnú projektovú dokumentáciu a presnú špecifikáciu plánovaných úprav. 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 Predmet nájmu na svoje náklady do pôvodného stavu. Súhlas Prenajímateľa s úpravami udelený podľa tohto bodu 9.2.1 nezakladá Prenajímateľovi akúkoľvek zodpovednosť za správnosť, dostatočnosť, resp. súlad týchto úprav s príslušnými VZPP a technickými normami;

9.2.2 je povinný a zaväzuje sa na svoje náklady zabezpečovať na Predmete nájmu ochranu pred požiarmi podľa ust. §§ 4, 5, 8 a 9 Zákona o ochrane pred požiarmi.

9.2.3 zaväzuje sa dodržiavať predpisy týkajúce sa ochrany zdravia a bezpečnosti pri práci podľa Zákona o BOZP.

9.3 Nájomca je oprávnený prenechať Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu alebo do užívania z akéhokoľvek iného titulu a akýmkoľvek spôsobom len s výslovným a vopred udeleným písomným súhlasom Prenajímateľa, daným pred uzavretím príslušnej zmluvy o podnájme alebo inej zmluvy.

Prenajímateľ podpisom tejto Zmluvy dáva súhlas Nájomcovi na zriadenie podnájmu v prospech osôb, ktoré sú vo vzťahu k Nájomcovi ovládanými alebo ovládajúcimi osobami (§ 66a Obchodného zákonníka) a v prospech osôb, ktoré sú s osobou Nájomcu personálne alebo majetkovo prepojené.

V prípade, že Nájomca poskytne predmet nájmu do podnájmu tretej osobe v zmysle predchádzajúcej vety, za predmet nájmu vždy zodpovedá Nájomca.

9.4 Súhlas Prenajímateľa podľa bodu 9.3 musí byť daný ako súhlas s konkrétnym znením zmluvy o podnájme, prípadne inej zmluvy, ktorú má Nájomca v úmysle uzavrieť. Uvedené sa nevzťahuje na súhlas Prenajímateľa udelený podľa bodu 9.3.

[10] VYPRATANIE A ODOVZDANIE PREDMET 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 hnutelný majetok patriaci Nájomcovi alebo jeho členom;

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 opraviť a odstrániť akékoľvek 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.

10.2 Úpravy vykonané Nájomcom, ktoré v súlade s bodom [10] nemožno odstrániť 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 bode je Prenajímateľ oprávnený požadovať náhradu škody a úhradu skutočne vzniknutých nákladov na odstránenie škody.
- 10.4** Nájomca podpisom Zmluvy udeľuje Prenajímateľovi vyslovený súhlas, aby tento počas trvania nájomného vzťahu mohol vstúpiť do Predmetu nájmu alebo aby mohol tento priestor notársky uzatvoriť za účelom zabezpečenia svojich splatných pohľadávok na Nájomnom postupe podľa § 672 Občianskeho zákonníka, a to za splnenia nasledovných podmienok:
- 10.4.1** Nájomca je v omeškaní so zaplatením Nájomného podľa Zmluvy o viac ako 45 dní ; a
- 10.4.2** Prenajímateľ písomne vyzval Nájomcu na uhradenie omeškaného Nájomného; a
- 10.4.3** Prenajímateľ vo výzve upozornil Nájomcu na možnosť postupu podľa tohto ustanovenia Zmluvy; a
- 10.4.4** Nájomca neuhradil dlžné Nájomné ani do piatich (5) pracovných dní odo dňa, keď mu bola doručená výzva podľa bodu 10.4.2 Zmluvy.
- 10.5** V prípade splnenia týchto podmienok je Prenajímateľ oprávnený kedykoľvek vstúpiť na Predmet nájmu, a to bez ohľadu na skutočnosť, či pri takomto vstupe bude Nájomca prítomný alebo nie. Prenajímateľ je rovnako oprávnený vykonať súpis všetkého majetku nachádzajúceho sa na Predmete nájmu za účelom postupu podľa ust. § 672 Občianskeho zákonníka.
- 10.6** Nájomca rovnako vyhlasuje, že všetko zariadenie, tovar a iné hnutelné veci, ktoré na Predmet nájmu počas trvania nájomného vzťahu vniesol, a ktoré sa v ňom nachádzajú, sú v jeho výlučnom vlastníctve a podliehajú záložnému právu podľa ust. § 672 Občianskeho zákonníka. V prípade, ak Nájomca na Predmet nájmu počas trvania nájomného vzťahu vnesie zariadenie, tovar a iné hnutelné veci, ktoré nie sú jeho výlučným vlastníctvom, vykoná o tejto skutočnosti zápis v denníku cudzích vecí, ktorý musí byť k dispozícii v Predmete nájmu a dostupný Prenajímateľovi.
- 10.7** Nájomca vyhlasuje, že udelením súhlasu podľa bodu 10.4 Zmluvy poskytuje Prenajímateľovi oprávnenie pre vstup na Predmet nájmu počas trvania nájomného vzťahu, a preto postup Prenajímateľa v tomto prípade nemožno považovať za konanie napĺňajúce znaky skutkovej podstaty akéhokoľvek trestného činu alebo priestupku alebo za neoprávnený zásah do práv Nájomcu a súhlas podľa bodu 10.4 Zmluvy považujú Zmluvné strany za súhlas poškodeného podľa ust. § 29 Trestného zákona.
- 10.8** Nájomca je povinný vypratať Predmet nájmu k poslednému dňu skončenia nájomného vzťahu, resp. v lehote určenej Prenajímateľom podľa bodu 4.5 a odovzdať Predmet nájmu Prenajímateľovi s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, prípadne s odborné vykonanými opravami alebo zmenami, ku ktorým dal Prenajímateľ preukázateľný 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. Nájomca zároveň vyhlasuje, že udelením súhlasu na vypratanie Predmetu nájmu poskytuje Prenajímateľovi oprávnenie pre vstup na Predmet nájmu, a preto postup Prenajímateľa v tomto prípade nemožno považovať za konanie napĺňajúce znaky skutkovej podstaty akéhokoľvek trestného činu alebo priestupku alebo za neoprávnený zásah do práv Nájomcu a tento súhlas považujú Zmluvné strany za

súhlas poškodeného podľa § 29 Trestného zákona. Uvedené sa primerane vzťahuje aj pre prípad vstupu na Predmet nájmu v prípade nebezpečenstva škody.

- 10.9** Ak Nájomca protokolárne nevráti Predmet nájmu v lehote uvedenej v bode 10.8, Prenajímateľ bude Nájomcovi účtovať zmluvnú pokutu za porušenie tejto povinnosti vo výške 100,00 Eur za každý aj začatý deň omeškania s plnením povinnosti..

[11] VYHLÁSENIE ZMLUVNÝCH STRÁN

11.1 Každá zo Zmluvných strán prehlasuje druhej Zmluvnej strane, že:

- 11.1.1** má nevyhnutnú spôsobilosť, právomoc a oprávnenie uzatvoriť a plniť túto Zmluvu s rešpektovaním bodu 12.6.1; a
- 11.1.2** Zmluva a všetky ostatné dokumenty, ktoré Zmluvná strana uzatvorí v súvislosti s touto Nájomnou Zmluvou, budú po ich podpise predstavovať platné záväzky tejto Zmluvnej strany v súlade s ich podmienkami; a
- 11.1.3** si text tejto Zmluvy prečítala a plne mu porozumela, ďalej vyhlasuje a potvrdzuje že 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 Zmluvu vlastnoručne podpisujú.

[12] ZÁVEREČNÉ USTANOVENIE

12.1 Zmeny a dodatky:

- 12.1.1** Pokiaľ Zmluva neustanovuje inak, akékoľvek zmeny, dodatky a doplnenia Zmluvy (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.

12.2 Oznámenie a komunikácia:

- 12.2.1** Pokiaľ v Zmluve nie je uvedené inak, akékoľvek oznámenie alebo akákoľvek iná formálna komunikácia medzi Zmluvnými stranami súvisiaca so 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 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.

- 12.2.2** Akékoľvek oznámenie alebo akákoľvek iná formálna komunikácia sa pre účely Zmluvy, považujú za riadne doručené:

- 12.2.2.1** 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;

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 tejto Zmluvy o nájme nebytových priestorov 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: lubomir.haraksim@vpas.sk
telefónne číslo: 0911 30 90 93

Kontaktná osoba za Nájomcu:

meno a priezvisko: Juraj Szonyi
e - mail: juraj@donaumarine.com
telefónne číslo: 0905 504 748

12.3 Úplná dohoda:

12.3.1 Zmluva predstavuje úplnú dohodu medzi Zmluvnými stranami v súvislosti s realizáciou predmetu Zmluvy o nájme nebytových priestorov a nahrádza všetky predchádzajúce zmluvy a dohody uzatvorené medzi Zmluvnými stranami v súvislosti s plnením predmetu Zmluvy.

12.4 Rozhodujúce právo:

12.4.1 Zmluva sa riadi právnymi predpismi Slovenskej republiky.

12.4.2 Pokiaľ táto Zmluva neustanovuje inak, budú sa vzájomné vzťahy Zmluvných strán Nájomnou zmluvou výslovne neupravené riadiť príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.

12.4.3 Bez toho, aby tým bolo dotknuté ktorékoľvek ustanovenie 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 Zmluvy.

12.5 Oddeliteľnosť ustanovení:

12.5.1 Jednotlivé ustanovenia tejto 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 Účinnosť:

12.6.1 Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zástupcami oboch Zmluvných strán. Zmluva nadobudne účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády Slovenskej republiky. Prenajímateľ je povinný zverejniť Zmluvu o nájme nebytových priestorov 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.

12.7 Jazyk a vyhotovenia:

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

12.7.2 Zmluva je vyhotovená v štyroch (4) rovnopisoch; každá zo Zmluvných strán obdrží po jej podpise po dvoch (2) rovnopisoch

Prílohy:

- | | | |
|-----------|-----------|---|
| a) | Príloha 1 | Výklad Zmluvy |
| b) | Príloha 2 | Snímka katastrálnej mapy |
| c) | Príloha 3 | Informatívny výpis z listu vlastníctva č. 11263 |
| d) | Príloha 4 | Vzor vzájomného započítania pohľadávok |

Zmluva o nájme nebytových priestorov

NA DÔKAZ ČOHO, Zmluvné strany podpísali a prevzali Zmluvu dňa, mesiaca a roka, ktoré sú uvedené nižšie:

V Bratislave dňa 28.6.2013 V mene Prenajímateľa: Ing. Jozef Moravčík predseda predstavenstva	V Bratislave dňa 28.6.2013 V mene Nájomcu: Mgr. Eugen Gronych konateľ
V Bratislave dňa 28.6.2013 V mene Prenajímateľa: Ing. Eva Gajarská členka predstavenstva	

Príloha 1

Výklad Zmluvy

Pokiaľ nie je v 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 Zmluve nasledovný význam:

DPH znamená daň z pridanej hodnoty;

Nájomca znamená obchodná spoločnosť 1. Patinská, spol. s r.o., so sídlom Hradná 8, 945 01 Komárno, IČO: 36 552 496, konajúca konateľom Mgr. Eugenom Gronychom, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Nitra, v Oddiele: Sro, vo Vložke číslo: 13848/N, bankové spojenie: ČSOB a.s. Komárno, číslo účtu: 4013669465/7500;

Nájomné znamená nájomné podľa bodu 5.1 Zmluvy;

Občiansky zákonník znamená zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších právnych predpisov;

Prenajímateľ znamená obchodná spoločnosť Verejné prístavy, a.s., so sídlom na Prístavnej 10, 821 09 Bratislava, IČO: 36 856 541, DIČ: 2022534008, IČ DPH: SK2022534008, zapísanou v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, v Oddiele: Sa, vo Vložke číslo: 4395/B, konajúcou: Ing. Jozefom Moravčíkom, predsedom predstavenstva a Ing. Evou Gajarskou, členkou predstavenstva spoločne;

ŠÚ SR znamená Štatistický úrad Slovenskej republiky;

Trestný zákon znamená zákon č. 300/2005 Z.z. Trestný zákon v znení neskorších predpisov;

Tretia strana alebo **Tretia osoba** znamená osoba odlišná od Prenajímateľa a Nájomcu;

VZPP znamená všeobecne záväzný právny predpis alebo všeobecne záväzné právne predpisy;

Zákon DPH znamená zákon č. 222/2004 Z.z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších právnych predpisov;

Zákon o BOZP znamená zákon č. 124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov;

Zákon o ochrane pred požiarimi znamená zákon č. 314/2001Z.z. o ochrane pred požiarimi v znení neskorších predpisov;

Zmluva znamená Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 05.2-16-2013 uzavretá dňa 28.06.2013 medzi Prenajímateľom na jednej strane a Nájomcom na strane druhej;

Zmluvná strana znamená Prenajímateľ alebo Nájomca;

Zmluvné strany znamená Prenajímateľ a Nájomca spoločne.