
Verejné prístavy, a. s.

Nájomná zmluva č. 05.1-10-2014

Ballymore EUROVEA, a.s.

V Bratislave dňa 22.01.2014

Táto nájomná zmluva č. 05.1-10-2014 („**Zmluva**“) bola uzavretá podľa ust. § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka

MEDZI:

- [1] obchodnou spoločnosťou **Verejné prístavy, a. s.**, so sídlom: Prístavná 10, 821 09 Bratislava, IČO: 36 856 541, DIČ: 2022534008, IČ DPH: SK2022534008, 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 **Ballymore EUROVEA, a.s.**, so sídlom: Pribinova 10, 811 09 Bratislava, IČO: 35 825 600, DIČ: 2020286037, IČ DPH: SK2020286037, zapísanou v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, Oddiel: Sa, Vložka číslo: 2862/B, konajúcou: Stevan Charles Tennant, predseda predstavenstva a Robert Neale, podpredseda predstavenstva, ako **Nájomcom** na strane druhej;

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

VZHLĎADOM 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 svoje 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.

[2] PREDMET ZMLUVY

2.1 Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností nachádzajúcich sa v katastrálnom území Nivy, obec: BA-m.č. Ružinov, okres: Bratislava II, zapísaných v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom, na liste vlastníctva číslo 882:

2.1.1 pozemok evidovaný ako parcela registra C s parcelným číslom 9193/2 o výmere 302 m², druh pozemku: Zastavané plochy a nádvoria, spôsob využitia pozemku: 22, umiestnenie pozemku: 1;

- 2.1.2 pozemok evidovaný ako parcela registra C s parcelným číslom 9193/370 o výmere 1 111 m², druh pozemku: Zastavané plochy a nádvoría, spôsob využitia pozemku: 25, umiestnenie pozemku: 1;
- 2.1.3 pozemok evidovaný ako parcela registra C s parcelným číslom 9193/381 o výmere 12 m², druh pozemku: Zastavané plochy a nádvoría, spôsob využitia pozemku: 22, umiestnenie pozemku: 1;
- 2.1.4 pozemok evidovaný ako parcela registra C s parcelným číslom 9193/619 o výmere 549 m², druh pozemku: Zastavané plochy a nádvoría, spôsob využitia pozemku: 19, umiestnenie pozemku: 1;

Informatívny výpis listu vlastníctva tvorí Prílohu 1 k tejto Zmluve.

- 2.2 Predmetom Zmluvy je odplatné prenechanie časti nehnuteľnosti uvedenej v bode 2.1.1 tohto článku Zmluvy o výmere 20 m², časti nehnuteľnosti uvedenej v bode 2.1.2 tohto článku Zmluvy o výmere 247 m², celej nehnuteľnosti uvedenej v bode 2.1.3 tohto článku Zmluvy a časti nehnuteľnosti uvedenej v bode 2.1.4 tohto článku Zmluvy o výmere 175 m², podľa situačného nákresu tvoriaceho prílohu č. 4 tejto Zmluvy (ďalej len „**Predmet nájmu**“), do dočasného užívania Nájomcovi za podmienok dohodnutých v Zmluve.
- 2.3 Nájomca vyhlasuje Prenajímateľovi, že:
 - 2.3.1 si Predmet nájmu ohliadol; a
 - 2.3.2 bol riadne oboznámený s jeho aktuálnym stavom ku dňu podpisu Zmluvy; a
 - 2.3.3 Predmet nájmu je v stave zodpovedajúcom podmienkam stanoveným Zmluvou; a
 - 2.3.4 Predmet nájmu je v stave spôsobilom na užívanie na účel dohodnutý Zmluvou; a
 - 2.3.5 Prenajímateľ nemá žiadnu ďalšiu povinnosť vykonať akékoľvek práce za účelom prípravy Predmetu nájmu pre jeho riadne užívanie Nájomcom.

[3] ÚČEL NÁJMU

- 3.1 Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca je oprávnený Predmet nájmu užívať na účely zriadenia, prevádzky a správy detského ihriska, v súlade s predmetom podnikania zapísaným v obchodnom registri.
- 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.
- 3.3 Nájomca nie je bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa oprávnený zmeniť Účel nájmu podľa tohto článku [3].

[4] DOBA NÁJMU A JEHO ZÁNIK

- 4.1 Zmluvné strany sa dohodli, že Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to **od dňa nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy podľa bodu 12.6 nižšie, do 31.12.2014.**
- 4.2 Nájom skončí:
 - 4.2.1 uplynutím dohodnutej doby nájmu podľa bodu 4.1; alebo

- 4.2.2** písomnou dohodou Zmluvných strán; alebo
 - 4.2.3** odstúpením od Zmluvy podľa bodu 4.3 až 4.5; alebo
 - 4.2.4** písomnou výpoveďou podľa bodu 4.6.
- 4.3** Prenajímateľ je oprávnený písomne odstúpiť od Zmluvy, ak po uplynutí 10 dní od doručenia písomného upozornenia Prenajímateľa:
- 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** Nájomca poruší niektorú zo svojich povinností uvedených v článku [9] nižšie.
- 4.4** Nájomca je oprávnený písomne odstúpiť od Zmluvy, ak:
- 4.4.1** stratí spôsobilosť vykonávať činnosť, na ktorú si Predmet nájmu prenajal;
 - 4.4.2** Predmet nájmu sa stane bez zavinenia Nájomcu nespôsobilý na užívanie dohovorené Zmluvou;
 - 4.4.3** Prenajímateľ poruší niektorú zo svojich povinností uvedených v článku [8] nižšie.
- 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 dovedy 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 tri (3) mesiace 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 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.

- 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“.
- 4.11** Nájomca berie na vedomie, že pozemky, tvoriace predmet nájmu podľa tejto Zmluvy, sú prioritným investičným majetkom v zmysle § 6 zák. č. 338/2000 Z. z. o vnútrozemskej plavbe v znení neskorších právnych predpisov a ako taký môžu byť dotknuté realizáciou projektov, ktoré sú financované z prostriedkov Európskej Únie, resp. z prostriedkov štátneho rozpočtu Slovenskej republiky. Za týmto účelom sa Zmluvné strany výslovne dohodli, že v prípade, ak budú pozemky tvoriace Predmet nájmu podľa tejto Zmluvy nevyhnutne potrebné k realizácii takýchto projektov, bude sa to považovať za osobitný dôvod pre ukončenie tejto Zmluvy, pri ktorom Nájomcovi nevzniká nárok na náhradu škody v dôsledku ukončenia trvania tejto Zmluvy. V takomto prípade Zmluva zaniká uplynutím 14 dní odo dňa doručenia písomného oznámenia Prenajímateľa o ukončení Zmluvy.

[5] NÁJOMNÉ, JEHO SPLATNOSŤ A SPOSOB ÚHRADY

- 5.1** Zmluvné strany sa ďalej dohodli, že Nájomca je povinný uhradiť Prenajímateľovi za užívanie Predmetu nájmu ročné nájomné vopred v nasledovnej výške:

$$1,00 \text{ EUR/m}^2/\text{rok} \times 454 \text{ m}^2 = \mathbf{454,- \text{ EUR/rok} + \text{DPH};}$$

(„Nájomné“).

- 5.2** Nájomné bude Nájomcom uhradené vopred na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom v súlade so Zmluvou a Zákonom o DPH, a to bezhotovostným prevodom na bankový účet Prenajímateľa uvedený vo faktúre.
- 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 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 po zverejnení miery inflácie za rok 2013 Štatistickým úradom SR bude Nájomné podľa bodu 5.1 upravené o výšku nárastu inflácie v roku 2013 vyhlásenú Štatistickým úradom SR. Rozdiel medzi Nájomným podľa bodu 5.1 a nájomným zvýšeným podľa tohto bodu je splatný samostatne od Nájomného, a to najneskôr do štrnástich (14) dní odo dňa doručenia faktúry obsahujúcej výšku tohto rozdielu zo strany Prenajímateľa Nájomcovi.
- 5.7** Ak medzi zmluvnými stranami dôjde k dohode o predĺžení doby trvania tejto Zmluvy písomným dodatkom k Zmluve, bude Prenajímateľ oprávnený každoročne s účinnosťou od začiatku kalendárneho roka zmeniť výšku Nájomného podľa bodu 5.1 o výšku nárastu inflácie v predchádzajúcom kalendárnom roku vyhlásenú Štatistickým úradom SR.

Rozdiel medzi Nájomným podľa bodu 5.1 a nájomným zvýšeným podľa tohto bodu je splatný samostatne od Nájomného, a to najneskôr do štrnástich (14) dní odo dňa doručenia faktúry obsahujúcej výšku tohto rozdielu zo strany Prenajímateľa Nájomcovi.

[6] ZMLUVNÁ POKUTA A OMEŠKANIE NÁJOMCU

- 6.1** Za neplnenie, resp. porušovanie povinností Nájomcu vyplývajúcich z tejto Zmluvy, ktorých náprava nebola Nájomcom zjednaná ani po doručenom písomnom upozornení Prenajímateľa Nájomcovi, si Prenajímateľ vyhradzuje právo uložiť Nájomcovi zmluvnú pokutu podľa tabuľky v bode 6.6.
- 6.2** Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ je pred uložením zmluvnej pokuty podľa tohto článku povinný Nájomcu písomne upozorniť na porušenie povinnosti zabezpečenej zmluvnou pokutou a poskytnúť mu primeranú lehotu, ktorá nesmie byť kratšia ako 7 dní na vykonanie nápravy. Prenajímateľ je oprávnený vyzvať Nájomcu na úhradu zmluvnej pokuty až potom, čo Nájomca v takto poskytnutej lehote nápravu nevykoná.
- 6.3** Pred uložením zmluvnej pokuty vykoná Prenajímateľ šetrenie za prítomnosti Nájomcu, o ktorom bude vyhotovený zápis, v ktorom bude presne konkretizované správanie sa Nájomcu, za ktoré Prenajímateľ zamýšľa uložiť Nájomcovi zmluvnú pokutu. V prípade, že sa Nájomca na takéto šetrenie nedostaví, má sa za to, že uznáva porušenie zmluvnej povinnosti, s ktorým je spojené právo Prenajímateľa uložiť zmluvnú pokutu.
- 6.4** 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. Bod 6.2 a 6.3 vyššie platí primerane i na opakované porušenie povinnosti. Nájomca sa zaplatením zmluvnej pokuty nezbujuje povinnosti napraviť stav, za ktorý mu bola zmluvná pokuta uložená.
- 6.5** Nájomca sa zaväzuje zaplatiť zmluvnú pokutu Prenajímateľovi najneskôr do štrnástich (14) dní potom, čo mu bude doručená výzva Prenajímateľa na jej úhradu.
- 6.6** Zmluvné strany sa dohodli, že výška zmluvnej pokuty za konkrétne preukázateľné porušenie povinnosti Nájomcu predstavuje:

	porušenie zmluvných záväzkov zo strany Nájomcu	výška pokuty
1.	neoprávnené užívanie väčšej plochy ako je plocha Predmetu nájmu;	1 000 EUR
2.	prenechanie Predmetu nájmu inému Nájomcovi bez predchádzajúceho súhlasu Prenajímateľa;	1 650 EUR
3.	užívanie Predmetu nájmu za iným účelom ako bolo dohodnuté v Nájomnej zmluve;	1 000 EUR

4.	neoprávnené obmedzenie alebo znemožnenie užívania časti verejného prístavu (prístupovej cesty) ostatným Nájomcom a ostatným na to oprávneným osobám;	1 000 EUR
5.	neplnenie povinnosti udržiavať Predmet nájmu v čistote a poriadku, ukladanie komunálneho odpadu na Predmete nájmu mimo na to vyhradených miest;	1 650 EUR
6.	nedodržiavanie povinností predmet Nájmu udržiavať v prevádzkyschopnom stave (najmä starostlivosť o zeleň, dreviny, odstraňovanie náletových drevín, kosenie, odpratávanie snehu a naplavenín);	1 500 EUR
7.	znečistenie 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;	3 300 EUR
8.	nedovolená stavebná činnosť vo verejnom prístave;	3 000 EUR
9.	neodpratanie odpadového materiálu z Predmetu nájmu;	1 000 EUR
10.	neplnenie povinností podľa bodov 9.2.3 a 9.2.4 tejto Zmluvy.	700 EUR

[7] NÁHRADA ŠKODY

- 7.1** Nájomca je povinný nahradiť škodu, ktorú spôsobí Nájomca sám alebo osoby, ktoré Predmet nájmu užívajú, porušením povinností vyplývajúcich zo Zmluvy a všeobecne záväzných právnych predpisov platných na území Slovenskej republiky. Nájomca zodpovedá za škodu, ktorú spôsobili osoby, ktorým umožnil prístup k Predmetu nájmu. Nájomca nezodpovedá za škodu, ktorú spôsobili na predmete Nájmu osoby konajúce so súhlasom alebo na pokyn Prenajímateľa.
- 7.2** Prenajímateľ má popri zmluvnej pokute podľa článku [6] nárok na plnú náhradu škody, 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 zapríčinila. 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 uvedený v článku [3].
- 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 účel nájmu dohodnutý v článku [3], riadne a v súlade so Zmluvou, pričom Prenajímateľ sa zaväzuje vykonávať kontrolu tak, aby neobmedzoval Nájomcu v užívaní Predmetu nájmu a ani vo výkone jeho podnikateľskej činnosti.

[9] PRÁVA A POVINNOSTI NÁJOMCU

- 9.1** Nájomca je povinný:
 - 9.1.1** užívať Predmet nájmu v súlade s účelom nájmu podľa článku [3], všeobecne záväznými právnymi predpismi Slovenskej republiky, slovenskými technickými normami, hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarnymi všeobecne záväznými právnymi predpismi 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 nad mieru primeranú pomerom v zmysle ustanovenia § 127 Občianskeho zákonníka 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 údržbu Predmetu nájmu (vrátane odstraňovania náletových drevín, odpratávania snehu a kosenia); zabezpečiť, že počas pobytu dopravných prostriedkov Nájomcu na Predmete nájmu nedôjde k úniku 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 pri prevádzkovaní Predmetu nájmu v súlade s účelom uvedeným v článku [3] označiť Predmet nájmu logom Prenajímateľa.

9.2 Nájomca:

- 9.2.1 nie je oprávnený dať Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu bez výslovného a 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 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;
- 9.2.4 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;
- 9.2.5 je povinný umožniť prístup k pobrežným pozemkom vo vlastníctve alebo správe Prenajímateľa.

[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 huteľný 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 škody na Predmete nájmu spôsobené Nájomcom alebo vypratáním majetku Nájomcu.

- 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 [3], 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 s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, prípadne s odbornou 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. V prípade ak Predmet nájmu nevyprace Nájomca v súlade s touto Zmluvou, vypratanie Predmetu nájmu vykoná Prenajímateľ na náklady Nájomcu.
- 10.5** Ak Nájomca nevyprace Predmet nájmu v lehote uvedenej v bode 10.4, 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.

[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 USTANOVENIA

12.1 Zmeny a dodatky:

- 12.1.1** 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.

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 s touto 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 alebo poštou (formou doporučenej zásielky) alebo expresnou kuriérskou službou alebo faxom na adresu sídla Zmluvnej strany uvedenú v obchodnom registri;
 - 12.2.1.3** elektronickou poštou na emailové adresy uvedené 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 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 tejto Nájomnej zmluvy budú vystupovať a komunikovať medzi sebou, ako aj smerom k tretím subjektom tak, aby žiadnym spôsobom nepoškodili obchodné meno, resp. dobrú povesť druhej Zmluvnej strany. Vzájomnú komunikáciu Zmluvných strán budú zabezpečovať kontaktné osoby určené Zmluvnými stranami.
- 12.2.4** 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: Patricius Palla

e - mail: ppalla@ballymore.sk

telefónne číslo: 0903 249 145

12.3 Úplná dohoda:

12.3.1 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 Zmluvy.

12.4 Rozhodujúce právo:

12.4.1 Zmluva sa riadi právnymi predpismi Slovenskej republiky.

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

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 Nájomnej 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, 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.

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, v opačnom prípade sa použije ustanovenie všeobecne záväzného právneho predpisu, ktoré je najbližšie účelu sledovanému Zmluvnými stranami.

12.6 Účinnosť:

12.6.1 Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zástupcami oboch Zmluvných strán a udelením súhlasu Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky. Zmluva nadobudne účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády Slovenskej republiky, nie však skôr, ako 01.01.2014. Prenajímateľ je povinný zverejniť Nájomnú zmluvu bez zbytočného odkladu po nadobudnutí jej platnosti. 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 piatich (5) identických vyhotoveniach, z ktorého každá zo Zmluvných strán obdrží po jeho podpise po dvoch (2) vyhotoveniach a jedno (1) vyhotovenie obdrží Ministerstvo dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky.

Prílohy:

- a) Príloha 1 - Informatívny výpis z listu vlastníctva č. 882
- b) Príloha 2 - Protokol o odovzdaní Predmetu nájmu Nájomcovi
- c) Príloha 3 – Situačný náčrt

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

<p>V Bratislave dňa 22.01.2014</p> <p>V mene Prenajímateľa:</p> <p>.....</p> <p>Ing. Jozef Moravčík predseda predstavenstva</p>	<p>V Bratislave dňa</p> <p>V mene Nájomcu:</p> <p>.....</p> <p>Stevan Charles Tennant predseda predstavenstva</p>
<p>V Bratislave dňa 22.01.2014</p> <p>V mene Prenajímateľa:</p> <p>.....</p> <p>Ing. Eva Gajarská členka predstavenstva</p>	<p>V Bratislave dňa</p> <p>V mene Nájomcu:</p> <p>.....</p> <p>Robert Neale podpredseda predstavenstva</p>