

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 077/2017/OT

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov medzi:

Zmluvné strany:

Obchodné meno: **Slovenská plavba a prístavy a.s.**
Sídlo: Horárska 12, 815 24 Bratislava
IČO/DIČ/ IČ DPH: 35 705 671/2020249275/ SK2020249275
IBAN/SWIFT:
Zapísaná: v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I
Oddiel: Sa, vložka číslo: 1249/B
Za spoločnosť koná: Ing. Jaroslav Michalco, predseda predstavenstva
Ing. Richard Petőcz, člen predstavenstva

Kontaktná osoba prenajímateľa pre túto zmluvu a osoba zodpovedná za prenajímateľa za odovzdanie a prevzatie predmetu zmluvy:
Ing. Mariana Osziová, email: osziavam@spap.sk, tel.č.: , , v prípade jej neprítomnosti jej nadriadený zamestnanec.

(ďalej len „Prenajímateľ“)

a

Obchodné meno: **DOPRAVNÝ ÚRAD**
Sídlo: Letisko M.R. Štefánika
IČO/DIČ/IČ DPH: 42355826/202 39 855 68/nie je platiteľom DPH
IBAN/SWIFT:
Štatutárny orgán: Ing. Ján Breja, predseda

Kontaktná osoba nájomcu pre túto zmluvu a osoba zodpovedná za Nájomcu za plnenie povinností Nájomcu vyplývajúcich z ustanovení tejto zmluvy s výnimkou čl. V písm. a) bod 10, prevzatie a odovzdanie predmetu nájmu:

Terézia Prvá, email: terezia.prva@nsat.sk, tel. č.: 02/43 424 081, 0918 382 007; a v prípade jej neprítomnosti jej nadriadený zamestnanec,

Osoba zodpovedná za Nájomcu za plnenie povinností Nájomcu vyplývajúcich z čl. V písm. a) bod 10:
Mgr. Vladimír Laurinec, email: vladimir.laurinec@nsat.sk, tel: 02/48777604, mobil: 0917 562 084

(ďalej len „Nájomca“)

(Prenajímateľ a Nájomca spolu ďalej len „Zmluvné strany“ a každá z nich ďalej len „Zmluvná strana“)

Článok I. Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti, stavby so súpisným číslom 776, nachádzajúcej sa v Bratislave na Prístavnej ulici č.10, na parcele č. 3851/78, zapísanej na liste vlastníctva č. 2162 ako „SOCIÁLNA BUDOVA“, vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor, v katastrálnom území Bratislava – Nivy, ktorého výpis (fotokópia) je prílohou tejto zmluvy.
2. Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva Nájomcovi do dočasného užívania nebytový priestor nachádzajúci sa na 1. Poschodí – miestnosť číslo 102 vrátane regálov o výmere 71,11 m² , nachádzajúcu sa v nehnuteľnosti špecifikovanej v ods. 1 tohto článku zmluvy, pričom podrobná charakteristika prenechávaného nebytového priestoru je uvedená v prílohe č. 1, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy (ďalej len „Predmet nájmu“).
3. Nájomca sa zaväzuje platiť za užívanie Predmetu nájmu riadne a včas dohodnuté nájomné.

Článok II. Doba nájmu

1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, od 1.11.2017 do 31.12.2020.

Článok III. Účel nájmu

1. Nájomca sa zaväzuje prenajatý Predmet nájmu užívať výlučne ako registrátorne stredisko.

Článok IV. Nájomné a spôsob jeho platenia

1. Zmluvné strany sa dohodli na výške ročného nájomného v sume 6399,90 € (slovom: šesťtisícristodevät'desiatdeväť eur 90 centov) bez DPH, t.j. 90 €/m² bez DPH ročne za Predmet nájmu. Zmluvné strany sa dohodli, že v súvislosti s užívaním predmetu nájmu nebudú Nájomcovi účtované žiadne prevádzkové náklady.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájom Predmetu nájmu podľa tejto zmluvy bude oslobodený od dane z pridanej hodnoty v súlade s ustanovením § 38 ods.3 zákona č. 222/2004 Z.z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov.
3. Nájomca bude platiť nájomné mesačne vopred vo výške 533,33 eur (slovom: päťstotridsaťtri eur 33 centov) bez DPH na základe faktúr vystavených Prenajímateľom.
4. Prenajímateľ je oprávnený vystaviť faktúru prvým dňom kalendárneho mesiaca, ktorý predchádza mesiacu, za ktorý sa nájomné platí a Nájomca sa zaväzuje uhradiť vyúčtované nájomné v lehote splatnosti 21 dní odo dňa vystavenia faktúry.
5. Nájomné je zaplatené riadne a včas, ak je v celosti pripísané na účet Prenajímateľa najneskôr v posledný deň splatnosti.
6. Nájomca sa zaväzuje platiť nájomné bezhotovostným prevodom na účet Prenajímateľa uvedeného v záhlaví tejto zmluvy v lehote splatnosti vystavených faktúr. K fakturovanej výške nájomného bude účtovaná DPH v zmysle platných právnych predpisov. Nájomné je zaplatené riadne a včas, ak je v celosti spolu s príslušnou DPH pripísané na účet Prenajímateľa najneskôr v posledný deň splatnosti.
7. V prípade, ak Nájomca poruší článok V. písmeno a) bod 11. tejto zmluvy je povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške denného nájomného za každý deň omeškania s vypratáním alebo odovzdaním Predmetu nájmu. Prenajímateľ vystaví Nájomcovi faktúru za príslušné obdobia užívania a nevypratania Predmetu nájmu.
8. V prípade, ak Nájomca nezaplatí nájomné riadne a včas, Nájomca je povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z dlžnej sumy nájomného za každý deň omeškania, a to až do jeho zaplatenia. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade Nájomcovho omeškania so zaplatením nájomného je Prenajímateľ oprávnený vyúčtovať Nájomcovi sankčný poplatok vo výške 2,-€ za každú Prenajímateľom odoslanú upomienku resp. výzvu na zaplatenie nájomného.
9. Prenajímateľ je oprávnený aj bez súhlasu Nájomcu upraviť a dofakturovať výšku nájomného výlučne v prípade, ak sa zmenia cenové podmienky v súvislosti so zmenou daňovo-právnych predpisov, pokiaľ tieto zmeny nadobudli účinnosť počas trvania tejto zmluvy, najviac však za obdobie od nadobudnutia účinnosti týchto zmien. Prenajímateľ je povinný uviesť (vo faktúre resp. jej prílohe) dôvody zvýšenia cien a spôsob výpočtu vystaveného nedoplatku.

Článok V. Práva a povinnosti Zmluvných strán

a) Nájomca

1. Nájomca je povinný užívať Predmet nájmu len v zmysle čl. III. tejto zmluvy. Porušenie tohto ustanovenia zakladá právo na odstúpenie od zmluvy zo strany Prenajímateľa. Nájomcovi pritom nevzniká nárok na prípadnú náhradu škody.
2. Nájomca nie je oprávnený dať Predmet nájmu do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa. V prípade dania Predmetu nájmu do podnájmu tretej osobe, je Prenajímateľ oprávnený odstúpiť od zmluvy s Nájomcom s tým, že Nájomca zodpovedá za konanie tretej osoby tak, ako keby konal sám.
3. Nájomca nie je oprávnený vykonávať akékoľvek úpravy a zmeny na Predmete nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa. Nedodržanie tohto ustanovenia je dôvodom na odstúpenie od zmluvy zo strany Prenajímateľa bez nároku Nájomcu na vrátenie vynaložených nákladov. Prenajímateľ si vyhradzuje právo požadovať uvedenie Predmetu nájmu do pôvodného stavu v termíne ním určenom na náklady Nájomcu, resp. úhradu ním vynaložených nákladov na uvedenie Predmetu nájmu do pôvodného stavu.
4. Nájomca sa zaväzuje udržiavať na vlastné náklady Predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečovať na svoje náklady všetky bežné opravy potrebné na prevádzku Predmetu nájmu, ako aj drobné opravy a úpravy účelovej povahy (napr.: maľovanie Predmetu nájmu, zasklievanie okien, dezinfekcia, deratizácia, opravy alebo výmeny zámkov, zástrčiek, zásuviek, vypínačov, žiaroviek a pod.).
5. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť Prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má podľa písm. b bodu 1 tohto článku zmluvy vykonať Prenajímateľ a umožniť mu vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv, inak Nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla. Ak Nájomca vynaložil na Predmet nájmu náklady pri oprave, na ktorú je povinný Prenajímateľ, má nárok na náhradu týchto nákladov, ak sa oprava vykonala so súhlasom Prenajímateľa alebo ak Prenajímateľ bez zbytočného odkladu opravu neobstaral, hoci sa mu oznámila jej potreba. Ak Nájomca uskutočnil opravy bez splnenia uvedených podmienok, má právo požadovať len to, o čo sa Prenajímateľ obohatil.
6. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu od kedy sa dozvedel o vzniku havárie v objekte Predmetu nájmu umožniť Prenajímateľovi prístup k dôležitým zariadeniam objektu (k rozvodu elektriny, plynu a pod.). Následne je Nájomca povinný znášať obmedzenie v užívaní Predmetu nájmu v rozsahu potrebnom na vykonanie opráv.
7. Nájomca je povinný starať sa o Predmet nájmu tak, aby na Predmete nájmu nevznikla škoda. Prípadnú škodu, ktorú spôsobí na Predmete nájmu Nájomca, jeho zamestnanec, resp. tretie osoby znáša Nájomca. V prípade vzniku škody je Nájomca povinný túto škodu bez zbytočného odkladu nahlásiť Prenajímateľovi.
8. Nájomca zodpovedá v Predmete nájmu za ochranu majetku. Prenajímateľ nezodpovedá za škodu vzniknutú Nájomcovi ani tretím osobám v Predmete nájmu na veciach a majetku, s výnimkou preukázaného zavinenia na strane Prenajímateľa.
9. Nájomca si zabezpečí upratovanie Predmetu nájmu na vlastné náklady.
10. Nájomca je povinný zabezpečiť v Predmete nájmu bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci podľa zákona č. 124/2006 Z. z. a vykonávacích predpisov, ako aj ochranu pred požiarom v zmysle zákona č. 314/2001 Z. z. a vykonávacích predpisov. Nájomca v plnom rozsahu zodpovedá za dodržiavanie povinností, vyplývajúcich zo zákona č. 42/1994 Z. z. o civilnej ochrane obyvateľstva a súvisiacich predpisov. V prípade porušenia týchto predpisov Nájomca zodpovedá za prípadnú škodu.
11. Nájomca je povinný vypratať a odovzdať Predmet nájmu najneskôr v deň skončenia nájmu.
12. Nájomca má nárok na primeranú zľavu z nájomného, ak Nájomca užíva Predmet nájmu obmedzene len preto, že Prenajímateľ neplní svoje povinnosti zo zmluvy. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu upozorniť Prenajímateľa na existujúce nedostatky.
13. Nájomca je oprávnený si právo na zľavu z nájomného uplatniť písomne s uvedením dôvodu, pre ktoré si zľavu uplatňuje v lehote 10 dní od upozornenia Prenajímateľa na existujúce nedostatky.

b) Prenajímateľ

1. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečovať na svoje náklady opravy, ktoré vyplývajú z konštrukčných chýb a skrytých závad Predmetu nájmu.
2. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny v Predmete nájmu len so súhlasom Nájomcu. To neplatí, ak je Prenajímateľ povinný na príkaz príslušného orgánu štátnej správy vykonať stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny na Predmete nájmu. V takom prípade je Nájomca po predložení takéhoto písomného príkazu Prenajímateľom povinný vykonanie stavebných úprav umožniť a strpieť.
3. Prenajímateľ je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil Nájomcu pri užívaní Predmetu nájmu nad mieru obvyklú pomerom.

4. Prenajímateľ je oprávnený za účasti Nájomcu kontrolovať dodržiavanie dohodnutých zmluvných podmienok v Predmete nájmu.
5. Prenajímateľ je povinný odovzdať Nájomcovi Predmet nájmu v stave spôsobilom na bežné užívanie a zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním Predmetu nájmu spojené.
6. V prípade, ak Nájomca nevyprace Predmet nájmu do 5 dní odo dňa skončenia nájmu, Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ je oprávnený na náklady a zodpovednosť Nájomcu Predmet nájmu vypratať a za odplatu uložiť do úschovy všetky hnutelné veci, ktoré sa v Predmete nájmu nachádzajú. V takom prípade nenesie Prenajímateľ žiadnu zodpovednosť za prípadnú škodu na vypratávaných hnutelných veciach. Prenajímateľ je povinný termín vypratania Predmetu nájmu oznámiť Nájomcovi aspoň 3 dni pred plánovaným termínom uskutočnenia vypratania. Oznámenie Prenajímateľa sa má za doručené Nájomcovi uplynutím 5. dňa odo dňa odoslania oznámenia Nájomcovi na adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy, prípadne na adresu, ktorú Nájomca oznámil písomne Prenajímateľovi.

Článok VI. Osobitné podmienky

1. Zmluvné strany sa dohodli, že Predmet nájmu bude pred začiatkom nájmu – odo dňa 15.10.2017 do začiatku nájmu sprístupnený - odovzdaný Nájomcovi za účelom prípravy Predmetu nájmu k jeho užívaniu, ako aj vykonaniu drobných úprav, ak budú zo strany Nájomcu potrebné, resp. vykonaniu úprav na Predmete nájmu na náklady Nájomcu v súlade s čl. V písm. a) bod 3 tejto zmluvy po predchádzajúcom písomnom súhlase Prenajímateľa. Zmluvné strany sa dohodli, že toto sprístupnenie Predmetu nájmu nebude Nájomcovi spoplatnené.
2. Pri odovzdávaní Predmetu nájmu bude spísaný „Zápis o odovzdaní a prevzatí Predmetu nájmu“, ktorý bude neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy. Takýto „Zápis“ bude tiež spísaný pri ukončení nájmovej zmluvy za účelom zistenia, či Nájomca odovzdal Predmet nájmu v stave primeranom obvyklému užívaniu. V prípade, že Nájomca odovzdal Predmet nájmu neprimerane opotrebovaný, je povinný uviesť tento na vlastné náklady do primeraného stavu v termíne stanovenom Prenajímateľom, resp. podľa rozhodnutia Prenajímateľa uhradiť mu náklady spojené s uvedením Predmetu nájmu do primeraného stavu.

Článok VII. Skončenie nájmu

1. Nájom končí:
 - a) písomnou dohodou Zmluvných strán, pričom nájom zanikne dňom uvedeným v tejto dohode. V prípade, ak v dohode o skončení nájmu nebude uvedený deň, ku ktorému nájom skončí, skončí sa nájom dňom, kedy bola písomná dohoda uzavretá,
 - b) písomnou výpoveďou ktorejkoľvek Zmluvnej aj bez uvedenia dôvodu a následným uplynutím výpovednej doby,
 - c) písomným odstúpením od zmluvy.
2. V prípade skončenia nájmu písomnou výpoveďou je výpovedná doba jeden (1) mesiac a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej Zmluvnej strane.
3. Počas plynutia výpovednej doby je Nájomca povinný dať Predmet nájmu do pôvodného stavu s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, riadne užívanie a údržbu. Zároveň je Nájomca povinný umožniť záujemcovi o nájom prehliadku Predmetu nájmu v bežných pracovných hodinách v prítomnosti Prenajímateľa alebo osoby ním splnomocnenej. Nájomca však nesmie byť prehliadkou zbytočne obťažovaný.
4. Nájomca je oprávnený odstúpiť od zmluvy, ak bol Predmet nájmu odovzdaný v stave nespôsobilom na dohodnuté alebo obvyklé užívanie alebo ak sa stane neskôr bez toho, aby Nájomca porušil svoju povinnosť, nespôsobilou na dohodnuté užívanie alebo ak si Prenajímateľ ani na základe písomnej výzvy Nájomcu nesplní svoje povinnosti vyplývajúce mu z tejto zmluvy v dodatočnej primeranej lehote.
5. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od zmluvy ak Nájomca:
 - a) neoprávnene bez súhlasu Prenajímateľa vykonal zmeny na Predmete nájmu,
 - b) neoprávnene bez súhlasu Prenajímateľa prenechal Predmet nájmu do podnájmu tretej osobe,
 - c) užíva Predmet nájmu v rozpore s účelom dohodnutým v článku III. tejto zmluvy,
 - d) napriek písomnej výstrahe užíva Predmet nájmu alebo ak trpí užívanie Predmetu nájmu takým spôsobom, že Prenajímateľovi vzniká škoda alebo že mu hrozí značná škoda,

- e) napriek písomnej výzve Prenajímateľa Nájomca viac ako 30 dní neoprávnene mešká s platením nájomného,
f) poruší povinnosti stanovené v článku VI. bode 2.
6. Konanie a/alebo konania Nájomcu uvedené v bode 5. tohto článku sa považujú za podstatné porušenie Zmluvných povinností Nájomcom.
 7. Právny úkon odstúpenia od zmluvy musí odstupujúca Zmluvná strana urobiť v písomnej forme a porušujúcej Zmluvnej strane doručiť. V písomnom oznámení o odstúpení od zmluvy musia byť špecifikované dôvody odstúpenia. Účinky odstúpenia v prípade odstúpenia nastávajú dňom doručenia písomného odstúpenia.

Článok VIII. Doručovanie

1. Písomnosti podľa tejto zmluvy sa doručujú Zmluvnej strane, ktorej sú určené osobne, t.j. odovzdaním písomnosti druhej Zmluvnej strane do rúk osoby oprávnenej za Zmluvnú stranu v danej veci konať alebo osoby oprávnenej za Zmluvnú stranu preberať písomnosti proti potvrdeniu o prevzatí, alebo formou doporučenej listovej zásielky adresovanej druhej Zmluvnej strane na adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy.
2. V prípade, že sa písomnosť posielala formou doporučenej listovej zásielky, považuje sa takáto písomnosť za doručenie dňom prevzatia zásielky alebo dňom vrátenia zásielky odosielateľovi, a to aj v prípade, ak bude na zásielke uvedená doložka „adresát neznámy“ resp. iná doložka podobného významu.

Článok IX. Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany sa zaväzujú zachovávať mlčanlivosť o informáciách, ktoré budú mať k dispozícii z tejto zmluvy, s výnimkou informácií sprístupňovaných a poskytovaných kontrolným a dozorným orgánom.
2. Nadpisy v zmluve slúžia len pre uľahčenie orientácie a nemajú vplyv na výklad jej ustanovenia.
3. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma Zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia podľa § 47a ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení v nadväznosti na § 5a ods. 1 a 6 zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v platnom znení, v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády SR.
4. Zmeny a doplnky zmluvy môžu Zmluvné strany vykonať s výnimkou Článku IV. bodu 9. iba formou písomného dodatku k tejto zmluve. Dodatok musí byť podpísaný oprávnenými zástupcami Zmluvných strán. Dodatky sa vyhotovujú v rovnakom počte výtlačkov ako zmluva.
5. Zmluva je vyhotovená v štyroch vyhotoveniach, z ktorých Prenajímateľ obdrží po dve vyhotovenia a Nájomca tiež po dve vyhotovenia.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak bude niektoré z jednotlivých ustanovení tejto zmluvy považované za neplatné, nevymáhateľné či neúplné, nebude mať táto skutočnosť vplyv na platnosť zostávajúcich ustanovení tejto zmluvy.
7. Vzťahy medzi Zmluvnými stranami, ktoré nie sú upravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení, zákonom 513/1991 Zb. Obchodný zákonník a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi SR.
8. Vzájomné spory, ktoré by vznikli zo zmluvy sa Zmluvné strany zaväzujú riešiť zmierom a pre prípad, že nedôjde k zmiernu sa dohodli, že všetky spory, ktoré medzi nimi vzniknú z právnych vzťahov vzniknutých na základe tejto zmluvy alebo súvisiacich s touto zmluvou, vrátane sporov o platnosť, výklad a zánik tejto zmluvy, predložia na rozhodnutie príslušnému všeobecnému súdu SR.

9. Zmluvné strany prehlasujú že obsah tejto zmluvy určito a zrozumiteľne vyjadruje ich vážnu a slobodnú vôľu byť viazaný touto zmluvou. Ďalej prehlasujú, že si zmluvu pred jej podpisom prečítali, jej obsahu porozumeli, a na znak súhlasu s ním ju slobodne a dobrovoľne podpisujú.

V Bratislave, dňa

V Bratislave, dňa

Za Prenajímateľa:

Za Nájomcu:

_v.r.
Slovenská plavba a prístavy a.s.
Ing. Jaroslav Michalco
predseda predstavenstva

_v.r.
DOPRAVNÝ ÚRAD
Ing. Ján Breja
predseda

_v.r.
Slovenská plavba a prístavy a.s.
Ing. Richard Petőcz
člen predstavenstva