

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 108/2007/ÚTR
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: 35705671
DIČ: 2020249275
IČ DPH: SK2020249275
Bankové spojenie: Všeobecná úverová banka, a.s. Bratislava
Číslo účtu: XXXXXXXXXX
Zapísaná: v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I.
Oddiel: Sa, vložka číslo: 1249/B
zastúpená: Ing. Jozef Blaško, predseda predstavenstva
Ing. Katarína Mihalovičová, členka predstavenstva

(v ďalšom texte „prenajímateľ“)

a

Fyzická osoba: **Ing. Pavol Pavlis**
Trvalý pobyt: XXXXXXXXXX
Č. OP: XXXXXX

(v ďalšom texte „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 – administratívno prevádzkovej budovy Pálenisko nachádzajúcej sa v Bratislave na Prístavnej ul.č.10 na parcele č. 3851/76, zapísanej na liste vlastníctva č. 2163, vedenom Katastrálnym úradom Bratislava, Správa katastra pre hlavné mesto SR Bratislava, katastrálne územie Bratislava –Nivy.
2. Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva nájomcovi do užívania nebytové priestory nachádzajúce sa v nehnuteľnosti špecifikovanej v ods. 1 tohto článku zmluvy, pričom podrobná charakteristika prenechávaných nebytových priestorov je uvedená v prílohe č. 1, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy. Celková výmera podlahovej plochy prenajímaných nebytových priestorov je 36,21 m² (ďalej len „predmet nájmu“).

3. Nájomca sa zaväzuje platiť za užívanie nebytových priestorov opísaných v tomto článku riadne a včas dojednané nájomné.

Článok II. Doba nájmu

1. Zmluva sa uzatvára od 01.01.2007 do 31.12.2007.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že zmluvu možno predĺžiť o ďalší rok iba na základe písomného dodatku k tejto zmluve, pričom dodatok musí byť uzatvorený najneskôr do uplynutia doby nájmu podľa ods. 1 tohto článku zmluvy.

Článok III. Účel nájmu

1. Prenajímateľ dáva predmet nájmu do nájmu Nájomcovi pre potreby poslaneckej kancelárie a v súlade s účelovým určením nebytových priestorov.

Článok IV. Nájomné a spôsob jeho platenia

1. Zmluvné strany sa dohodli na výške ročného nájomného v sume 162 945,- Sk (slovom : jednošesťdesiatdvacisdeväťstoštyridsaťpäť slovenských korún) bez DPH, t.j. 4.500,- Sk/m² ročne. Ročná výška nájomného zahŕňa poplatky za dodávku služieb a médií.
2. Nájomca bude platiť nájomné štvrťročne vopred vo výške 40 736,25 ,-Sk (slovom : štyridsaťtisícosemstotridsaťšesť slovenských korún a 25 halierov) bez DPH na základe faktúr vystavených Prenajímateľom.
3. Prenajímateľ je oprávnený vystaviť faktúru prvým dňom mesiaca, ktorý predchádza príslušnému kalendárnemu štvrťroku a Nájomca sa zaväzuje uhradiť vyúčtované nájomné v lehote splatnosti 14 dní odo dňa vystavenia faktúry.
4. Nájomca sa zaväzuje platiť nájomné bankovým prevodom na účet Prenajímateľa uvedeného v záhlaví tejto zmluvy v lehote splatnosti vystavených faktúr.
5. Aj po ukončení tejto zmluvy má Prenajímateľ právo na nájomné v plnom rozsahu za dobu, po ktorú Nájomca predmet nájmu neuvolnil a neodovzdal Prenajímateľovi. Prenajímateľ vystaví Nájomcovi faktúru za príslušné obdobia užívania a nevypratania predmetu nájmu.
6. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť Prenajímateľovi, v prípade porušenia povinnosti platiť včas a riadne dohodnuté nájomné, Zmluvnú pokutu vo výške 0,05% za každý deň omeškania z dlžnej sumy nájomného až do jej zaplatenia.
7. Nájomca sa zaväzuje najneskôr ku dňu účinnosti tejto zmluvy uzatvoriť s Prenajímateľom zmluvu o používaní telefónnych liniek.
8. Prenajímateľ je oprávnený aj bez súhlasu Nájomcu upraviť a dofakturovať výšku nájomného v prípade, ak sa zmenia cenové podmienky v súvislosti so zmenou daňovo-právnych predpisov a to i so spätnou platnosťou, pokiaľ tieto zmeny nadobudli účinnosť počas trvania tejto zmluvy, najviac však za obdobie od nadobudnutia účinnosti týchto zmien. Prenajímateľ je povinný uviesť 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. 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. 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 nebytových priestorov, 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. V prípade porušenia týchto predpisov Nájomca zodpovedá za prípadnú škodu.

11. Nájomca je povinný zabezpečiť si povolenie vstupu pre jeho zamestnancov do areálu , v ktorom sa nachádza predmete nájmu.
12. Nájomca nesmie vytvárať neoprávnené skládky na verejných priestranstvách a v okolí predmetu nájmu, skladovať alebo uskladňovať tovar na verejných komunikáciách, odhadzovať predmety a vypúšťať akékoľvek tekuté látky do prístavných bazénov a vodného toku.
13. Ak nie je uzatvorený zmluvný vzťah medzi nájomcom a prenajímateľom o likvidácii komunálneho odpadu, nájomca sa zaväzuje zabezpečiť odvoz komunálneho odpadu na vlastné náklady.
14. Nájomca je povinný uvoľniť a odovzdať predmet nájmu najneskôr v deň ukončenia účinnosti tejto zmluvy.
15. Nájomca nie je povinný platiť nájomné, ak pre vady predmetu nájmu, ktoré nespôsobil, nemohol predmet nájmu užívať dohodnutým spôsobom.
16. 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. 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 rekonštrukčných 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 akéhokolvek 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.

Článok VI. Osobitné podmienky

1. Pri odovzdávaní predmetu nájmu bude spísaný „Zápis o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu“, ktorý bude nedeliteľnou 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.
2. Nájomca odovzdá jeden kľúč od každého prenajatého priestoru Prenajímateľovi v zapečatenej obálke na vrátnicu ochrany objektu pre potreby zásahu v prípadoch mimoriadnych udalostí. O odovzdaní a použití tohto kľúča a účeloch použitia spíše Prenajímateľ s Nájomcom samostatný záznam.
 3. Prenajímateľ dáva nájomcovi a jeho obchodným partnerom súhlas na používanie komunikácie v areáli Prístavu Bratislava, v ktorom sa nachádza predmet nájmu.

Článok VII. Skončenie nájmu

1. Nájom končí:
 - a) uplynutím doby, na ktorý bol dohodnutý,
 - b) 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 nasledujúcim po dni, kedy bola písomná dohoda uzavretá,
 - c) písomnou výpoveďou ktorejkoľvek Zmluvnej strany aj bez uvedenia dôvodu a následným uplynutím výpovednej doby,
 - d) odstúpením od zmluvy.
2. V prípade skončenia nájmu písomnou výpoveďou je výpovedná doba 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 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.
5. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od zmluvy ak Nájomca:
 - a) neoprávnené bez súhlasu Prenajímateľa vykonal zmeny na predmete nájmu,
 - b) neoprávnené 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 mešká s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom.

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 doporučenou listovou zásielkou do vlastných rúk, Dôvody uvedené v odstúpení od zmluvy musia byť špecifikované tak, aby nebola možná ich zameniteľnosť s inými dôvodmi. Tieto dôvody nie je možné dodatočne meniť.
8. Účinky odstúpenia v prípade odstúpenia nastávajú dňom doručenia písomného odstúpenia.
9. Nájomca je povinný ku dňu skončenia nájmu odovzdať Prenajímateľovi predmet nájmu.

Článok VII. Doručovanie

1. Písomnosti podľa tejto zmluvy sa doručujú Zmluvnej strane, ktorej sú určené, osobne alebo doporučenou poštovou zásielkou do vlastných rúk na adresu Zmluvnej strany uvedenú v záhlaví tejto zmluvy. Doporučená poštová zásielka do vlastných rúk sa považuje za doručenú dňom jej skutočného doručenia, v prípade odmietnutia prevzatia - dňom odmietnutia a v prípade neprevzatia - 5. dňom odo dňa, kedy bola prijatá poštou na odoslanie.

Článok IX. Záverečné ustanovenia

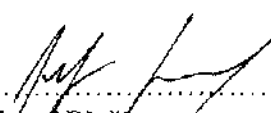
1. Zmluvné strany sa zaväzujú zachovávať mlčanlivosť o obsahu tejto zmluvy.
2. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma Zmluvnými stranami a účinnosť dňom začatia nájmu podľa čl. II. tejto zmluvy.
3. Nadpisy v zmluve slúžia len pre uľahčenie orientácie a nemajú vplyv na výklad jej ustanovenia.
4. 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 znení neskorších predpisov a ďalších všeobecne záväzných právnych predpisov.
5. Zmeny a doplnky zmluvy môžu Zmluvné strany previesť s výnimkou článku IV. bodu 8. iba formou písomného dodatku k tejto zmluve. Dodatok musí byť podpísaný oprávnenými zástupcami Zmluvných strán a za Zmluvný dodatok výslovne prehlásený. Dodatky sa vyhotovujú v rovnakom počte výtlačkov ako zmluva.
6. Zmluva je vyhotovená v štyroch vyhotoveniach, z ktorých každá Zmluvná strana obdrží po dve vyhotovenia.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že zmluva a právne vzťahy z nej vznikajúce sa spravujú právnym poriadkom Slovenskej republiky.
8. Vzájomné spory, ktoré by vznikli zo zmluvy sa Zmluvné strany zaväzujú riešiť zmierom a pre prípad, že nedôjde k zmiernu sa dohodli, že pre súdne spory bude príslušný súd v Slovenskej republike.

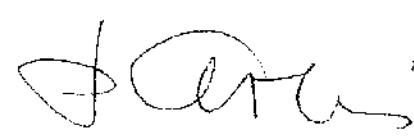
9. Zmluvné strany prehlasujú, že obsah tejto zmluvy určito a zrozumiteľne vyjadruje ich vážnu a slobodnú vôľu byť viazaný touto zmluvou. Ďalej prehlasujú, že si zmluvu pred jej podpisom prečítali, jej obsahu porozumeli, a na znak súhlasu s ním ju slobodne a dobrovoľne podpisujú.

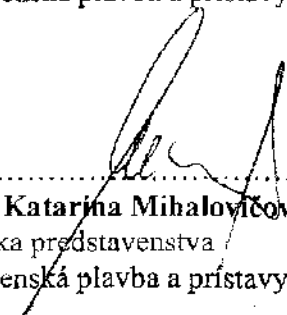
V Bratislave, dňa 27.11.2006


Za Prenajímateľa

Za Nájomcu:


.....
Ing. Jozef Blaško,
predseda predstavenstva
Slovenská plavba a prístavy a.s.


.....
Ing. Pavol Pavlis


.....
Ing. Katarína Mihalovičová,
členka predstavenstva
Slovenská plavba a prístavy a.s.


Slovenská plavba a prístavy a.s.
Horárska 12
815 24 Bratislava
-4-

DODATOK č. 1**k Zmluve o nájme nebytových priestorov č. 108/2007/ÚTR**

uzatvorenej 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: 35 705 671
 DIČ: 2020249275
 IČ DPH: SK2020249275
 Bankové spojenie: **Všeobecná úverová banka, a.s. Bratislava**
 Číslo účtu: XXXXXXXXXX
 Zapsaná: v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I.
 Oddiel: Sa, vložka číslo: 1249/B
 zastúpená: Ing. Jozef Blaško, predseda predstavenstva
 Ing. Jaroslav Michalco, člen predstavenstva

(v ďalšom texte „Prenajíateľ“)

a

Fyzická osoba: **Ing. Pavol Pavlis**
 Trvalý pobyt: XXXXXXXXXX
 Č. OP: XXXXXX

(v ďalšom texte „Nájomca“)

Článok I.
Predmet dodatku

1. Zmluvné strany sa výslovne dohodli na prijatí tohto Dodatku č.1, ktorým sa mení Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 108/2007/ÚTR zo dňa 27.11.2006 (ďalej len „Zmluva“) takto:
2. Pôvodné znenie Článku II. Zmluvy sa nahrádza týmto znením: „Zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú.“
3. V Článku IV. Zmluvy sa pôvodné znenie bodu 2. nahrádza týmto znením:
 2. „Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že výška nájomného uvedená v bode 1. tohto článku platí iba pre kalendárny rok 2007. Zároveň sa Zmluvné strany výslovne dohodli, že v každom nasledujúcom kalendárnom roku sa výška nájomného bude zvyšovať o 3% z výšky nájomného za kalendárny rok, ktorý predchádza kalendárnemu roku, za ktorý sa určuje výška nájomného, t. j. nájomné za kalendárny rok 2008 bude predstavovať 103% nájomného za kalendárny rok 2007, nájomné za kalendárny rok 2009 bude predstavovať 103% nájomného za kalendárny rok 2008 atď.“
4. Do Článku IV. Zmluvy sa vkladá nový bod 3., ktorý znie nasledovne:

3. „Nájomca sa zaväzuje platiť nájomné štvrtročne vopred v sume, ktorá sa rovná jednej štvrtine zo sumy ročného nájomného určeného podľa bodu 1. a 2. tohto článku, na základe faktúr vystavených Prenajímateľom.“
5. Pôvodné body 3., 4., 5., 6., 7., 8. Článku IV. Zmluvy sa označujú ako body 4., 5., 6., 7., 8., 9.
6. V Článku VII. Zmluvy sa v bode 1. vypúšťa písm. a). Pôvodné písmená b), c), d) v bode 1. Článku VII. Zmluvy sa označujú ako a), b), c).
7. Pôvodné znenie Článku VIII. Zmluvy Doručovanie sa nahrádza nasledovným znením:
 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, sa písomnosť považuje za doručenie tretí deň po jej odoslaní, ak nie je preukázaný skorší termín doručenia.“

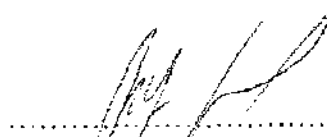
Článok II. Záverečné ustanovenia

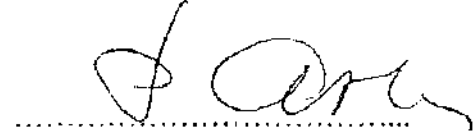
1. Týmto Dodatkom č.1 nie sú dotknuté ostatné ustanovenia Zmluvy.
2. Tento Dodatok č.1 bol vyhotovený v štyroch rovnopisoch, z ktorých každá zmluvná strana obdrží dve vyhotovenia.
3. Tento Dodatok č.1 nadobudne platnosť a účinnosť 01.01.2008
4. Zmluvné strany prehlasujú, že sa s týmto Dodatkom č.1 riadne oboznámili, a že ho podpísali slobodne, vážne a bez nátlaku.


V Bratislave, dňa 27.12.2007

Prenajímateľ:

Nájomca:


.....
Ing. Jozef Bláško
predseda predstavenstva
Slovenská plavba a prístavy a.s.


.....
Ing. Pavol Pavlis


.....
Ing. Jaroslav Michalco
člen predstavenstva
Slovenská plavba a prístavy a.s.

ZMLUVA

o podnájme nebytových priestorov

uzatvorená v zmysle ustanovení zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v znení neskorších predpisov a v zmysle ustanovení Občianskeho zákonníka v platnom znení
(v ďalšom texte len **zmluva**)

Čl. I.

Zmluvné strany

Agentúra SMER, s.r.o.

so sídlom: ul. Súmračná č. 25, 821 02 Bratislava
v jej mene: Mgr. Silvia Glendová - konateľ spoločnosti
IČO: 35 775 726, IČ DPH: SK2020255600
zapísaná v Obchodnom registri OS Bratislava I., odd.: Sro, vložka č.: 19938/B
bankové spojenie: Tatra banka, a.s., číslo účtu : ██████████
(v ďalšom texte len **nájomca**)

a

Ing. Pavol Pavlis, poslanec NR SR

rodné číslo: ██████████

trvale bytom: ██████████

(v ďalšom texte len **podnájomca**)

Čl. II.

Úvodné ustanovenia

- Vlastníkom nehnuteľného majetku, ktorý sa nachádza v Bratislave na ul. Gunduličova č. 12 a ktorý je zapísaný na LV č. 5910 vedenom na Katastrálnom úrade v Bratislave, Správe katastra pre hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislavu, pre katastrálne územie Staré Mesto ako administratívna budova so súp. č. 907, ktorá je postavená na pozemku parc. č. 3429, je politická strana SMER – sociálna demokracia, so sídlom ul. Súmračná č. 25, 821 02 Bratislava, IČO: 31 801 242, zapísaná v registri strán vedenom MV SR pod č. 203/2-99/05662.
- Nájomca je na základe súhlasu vlastníka oprávnený prenechať časť nehnuteľného majetku bližšie špecifikovaného v ods. 1. tohto článku do podnájmu.

Čl. III.

Predmet zmluvy

Nájomca sa zaväzuje prenechať podnájomcovi do užívania časť nebytových priestorov:

- miestnosť č. 103 o výmere podlahovej plochy 24 m², ktorá je situovaná na prízemí nehnuteľnosti bližšie špecifikovanej v čl. II. ods. 1. tejto zmluvy,
- s právom užívať k nim aj prislúchajúce spoločné priestory (kuchynka, chodba, sociálne zariadenia, rokovacia miestnosť) o výmere podlahovej plochy 76,27 m²,

a podnájomca sa zaväzuje za ich užívanie platiť nájomné (v ďalšom texte len **nebytové priestory**, resp. **predmet podnájmu**).

Čl. IV.

Účel podnájmu

- Nebytové priestory tvoriace predmet podnájmu budú užívané podnájomcom po celú dobu podnájmu len za účelom prevádzky kancelárie poslanca NR SR, t. j. za účelom realizácie kancelárskej a administratívnej činnosti podnájomcu, ako aj iných aktivít súvisiacich s jeho činnosťou.
- Podnájomca sa zaväzuje užívať prenajaté nebytové priestory výlučne v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto zmluve a v súlade s platnými právnymi predpismi, ktoré sa vzťahujú a upravujú predmet tejto zmluvy.

Čl. V.
Doba podnájmu

Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to v trvaní od 04.07.2006 do skončenia IV. volebného obdobia mandátu poslanca NR SR. Dňa 04.07.2006 vstúpi podnajíomca do skutočného užívania nebytových priestorov so všetkými právami a povinnosťami s tým spojenými.

Čl. VI.
Nájomné

1. Zmluvné strany sa dohodli na výške nájomného za užívanie nebytových priestorov nasledovne:

Nebytové priestory:

- miestnosť č. 103 o výmere podlahovej plochy 13,42 m² - 3000,- Sk/m² ročne, t.j. spolu **40.260,-** Sk/ročne,
- spoločné priestory o výmere podlahovej plochy 20 m² - 3000,- Sk/m² ročne, t.j. spolu **60.000,-** Sk/ročne,

Celková výška nájomného za užívanie nebytových priestorov predstavuje celkovo čiastku **100.260,-** Sk/ročne.

2. V nájomnom už sú zahrnuté všetky platby za dodávané energie/médiá a ostatné služby, ktorých dodávka je spojená s užívaním nebytových priestorov a ktoré pozostávajú najmä z dodávky tepla a TUV, dodávky elektrickej energie, OLO, dodávky vody, vodného a stočného, služby vrátnice, resp. informačnej služby, upratovania (kancelárií, schodišť, chodieb, priestorov vestibulu atď.).

Čl. VII.
**Platobné podmienky -
spôsob úhrady**

1. Podnajíomca sa zaväzuje platiť nájomné, a to mesačne, vopred a vo výške:

- nájomné - **8.355,-** Sk/mesačne,

V prípade, že zmluvný vzťah so všetkými právami a povinnosťami s tým spojenými podľa tejto zmluvy vznikne v priebehu príslušného kalendárneho mesiaca, bude výška dohodnutých platieb predstavovať pomernú časť sumy uvedenej v tomto odseku tejto zmluvy a na stanovenie platobných podmienok sa primerane použijú ustanovenia tohto článku.

2. Nájomca sa zaväzuje vystaviť a doručiť podnajíomcovi faktúru na zaplatenie dohodnutých platieb vždy vopred, a to najneskôr do 5. dňa príslušného kalendárneho mesiaca.
3. Podnajíomca sa zaväzuje uhrádzať zmluvne dohodnuté platby formou bezhotovostného prevodu zo svojho bankového účtu na účet prenajímateľa vedeného v Tatra banke, a.s., číslo účtu [redacted] resp. v hotovosti do pokladne nájomcu v jeho sídle.
4. Podnajíomca sa zaväzuje uhrádzať všetky zmluvnými stranami dohodnuté platby v lehote ich splatnosti, a to najneskôr do 7 dní odo dňa doručenia faktúry. Podnajíomca si splní svoju povinnosť uhradiť dohodnuté platby včas, pokiaľ bude fakturovaná suma pripísaná na účet nájomcu, resp. bude uhradená v hotovosti najneskôr v deň jej splatnosti.

Čl. VIII.
Osobitné ustanovenia

Zmluvné strany sa dohodli na valorizácii nájomného, t.j. výška nájomného sa každoročne zvýši o toľko percent, koľko podľa oficiálnych štatistických údajov činí priemerná ročná miera inflácie meraná indexom spotrebiteľských cien zverejnená Štatistickým úradom Slovenskej republiky za hodnotiaci rok v porovnaní s rokom predchádzajúcim. Nájomné sa zvýši s účinnosťou od 01.01. príslušného kalendárneho roka, v ktorom bola zverejnená výška miery inflácie za hodnotiaci rok.

Čl. IX.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca odovzdá podnájomcovi nebytové priestory riadne a včas v stave spôsobilom na ich dohovorené užívanie a podnájomca podpisom tejto zmluvy potvrdzuje, že je mu stav týchto nebytových priestorov známy a preberá ich v stave, v akom sa tieto nachádzajú.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že stav nebytových priestorov bude v čase uzatvorenia tejto zmluvy pri ich odovzdaní a prevzatí do užívania bližšie špecifikovaný v tzv. Preberacom protokole, pri ukončení zmluvného vzťahu bude medzi zmluvnými stranami podpísaný tzv. Odovzdávací protokol, v ktorom bude bližšie špecifikovaný stav nebytového priestoru v čase jeho vrátenia. Preberací protokol tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy.
3. Nájomca je povinný udržiavať predmet podnájmu v stave spôsobilom na dohovorené užívanie, a to počas celej doby trvania zmluvného vzťahu.
4. Podnájomca znáša na vlastné náklady opravy účelovej povahy, bežné drobné opravy, náklady súvisiace s obvyklými udržiavacími prácami ako aj náklady na odstránenie škôd, ktoré vznikli v súvislosti s neprimeraným užívaním predmetu podnájmu podnájomcom, jeho zamestnancami alebo inými osobami, ktoré sa s jeho súhlasom zdržujú v nebytových priestoroch.
5. Podnájomca sa zaväzuje, že predmet podnájmu bude užívať dohodnutým spôsobom a že bude predmet podnájmu chrániť pred jeho poškodením, resp. zničením. Podnájomca nemôže zmeniť dohodnutý účel užívania bez predchádzajúceho písomného súhlasu nájomcu.
6. Podnájomca nemôže vykonať prípadné stavebné úpravy bez písomného súhlasu vlastníka, resp. nájomcu a ak je to nevyhnutne potrebné tak bez súhlasu a stanovisk dotknutých príslušných orgánov. Taktiež nemôže vykonávať svojvoľné zásahy do telefónnych rozvodov, do elektrických rozvodov, do rozvodov teplej a studenej vody, do sanitárnych zariadení a do rozvodov ústredného kúrenia a vykurovacích telies.
7. Podnájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť potrebu opráv, ktoré má nájomca urobiť a umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv, inak podnájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla.
8. Podnájomca nie je oprávnený dať nebytové priestory alebo ich časť do ďalšieho faktického užívania inej fyzickej alebo právnickej osobe.
9. Podnájomca umožní vlastníkovi, resp. nájomcovi nebytových priestorov vstup do prenajatých priestorov v prípade odborných prehliadok elektrických zariadení, výkonu revízií a pod., ako aj vstup do prenajatých priestorov v prípade mimoriadnych udalostí ako aj na vykonávanie kontroly dodržiavania jednotlivých ustanovení tejto zmluvy. Zistené nedostatky spôsobené nedbalým a neodborným zaobchádzaním alebo zničením zo strany podnájomcu, jeho zamestnancami alebo inými osobami, ktoré sa s jeho súhlasom zdržujú v nebytových priestoroch, odstraňuje vlastník, resp. nájomca na náklady podnájomcu.
10. Podnájomca je povinný dodržiavať všetky zákonné normy a predpisy v oblasti protipožiarnej ochrany, bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, ochrany životného prostredia, ochrany vôd a nakladania s odpadmi. Podnájomca nesmie do nebytových priestorov, ktorých je podnájomcom, vnášať ani v nich skladovať horľaviny, výbušniny a látky, ktoré by mohli ohroziť bezpečnosť, život a zdravie ľudí. Podnájomca je povinný dodržiavať pri výkone svojej činnosti všetky predpisy o hygienicky nezávadnej prevádzke. V prípade vzniku škody spôsobenej nedodržaním niektorej zo zákonných povinností je podnájomca v plnom rozsahu zodpovedný za škody spôsobené ním, jeho zamestnancami alebo inými osobami, ktoré sa s jeho súhlasom zdržujú v nebytových priestoroch.
11. Podnájomca zodpovedá v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu prenajatých nebytových priestorov, s výnimkou priestorov určených na spoločné užívanie s ostatnými nájomcami.
12. Nájomca nezodpovedá za majetok podnájomcu v prenajatých nebytových priestoroch, ktoré si je povinný podnájomca strážiť a ochraňovať sám. Podnájomca berie na vedomie, že si poistenie majetku vneseného do prenajatých priestorov, proti poškodeniu, odcudzeniu, zničeniu alebo strate ako aj poistenie zodpovednosti z prevádzky svojej činnosti dojedná sám, na vlastné náklady.
13. Podnájomca je povinný oznámiť nájomcovi každú zmenu týkajúcu svojej právnej subjektivity a jeho identifikačných údajov uvedených v záhlaví tejto zmluvy, ako aj iné podstatné skutočnosti, ktoré by mohli podstatným spôsobom ovplyvniť ich zmluvný vzťah.
14. Podnájomca je povinný odovzdať nájomcovi bez zbytočného odkladu pri výmene zámkov v prenajatých nebytových priestoroch 1 sadu vyhotovení kľúčov, ktorá bude uložená u vlastníka, resp. u nájomcu a ktorú bude môcť vlastník, resp. nájomca použiť v prípade hrozby ohrozenia života a zdravia ľudí ako aj vzniku škody na majetku. O použití kľúčov je vlastník, resp. nájomca povinný bez zbytočného odkladu informovať podnájomcu.
15. Podnájomca je povinný 1 sadu vyhotovení kľúčov od prenajatých nebytových priestorov odovzdať upratovačke za účelom poskytovania služieb spojených s užívaním nebytových priestorov.

5. Podnájomca je povinný spracovať zoznam svojich zamestnancov a iných osôb, ktoré sa s jeho súhlasom zdržujú v prenajatých nebytových priestoroch, pre umožnenie vstupu do budovy. Tento zoznam odovzdá spolu s telefónnymi číslami, resp. kľapkami vnútorných telefónnych liniek na vrátnicu, resp. informačnej službe, pričom podnájomca je povinný údaje v nich priebežne aktualizovať v závislosti od prebehnutých zmien. Návštevy môže podnájomca prijímať ohlásením sa na vrátnici, resp. u informačnej služby.
17. Po skončení nájomného vzťahu je podnájomca povinný odovzdať nájomcovi prenajaté nebytové priestory v stave, v akom boli prevzaté, s prihliadnutím na ich obvyklé opotrebovanie a bez nároku na úhradu nákladov za úpravy priestorov.

Čl. X.

Skončenie podnájmu nebytových priestorov

- Zmluvné strany môžu skončiť nájomný vzťah:
 - na základe písomnej vzájomnej dohody,
 - písomnou výpoveďou nájomcu podľa § 9 ods. 2 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a písomnou výpoveďou podnájomcu podľa § 9 ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- Pre účely tejto zmluvy si zmluvné strany v prípade ukončenia zmluvy písomnou výpoveďou dohodli 3-mesačnú výpovednú dobu, ktorá začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom došlo k doručeniu písomnej výpovede.
- V prípade nedodržania písomnej formy výpovede je takáto výpoveď neplatná. V prípade pochybností ohľadom doručenia výpovede sa má za to, že písomná výpoveď bola doručená aj v prípade, ak sa posielala na poslednú známu adresu druhej zmluvnej strany a táto sa z akýchkoľvek dôvodov vráti späť ako nedoručená, pričom za deň doručenia sa považuje deň, kedy sa nedoručená zásielka vráti späť odosielateľovi. Ak bude písomná výpoveď doručená osobne, je povinný preberajúci toto prevzatie písomne potvrdiť na jej kópii alebo druhopise.
- Nájomca má právo odstúpiť od tejto zmluvy, ak podnájomca poruší svoje povinnosti uvedené v čl. IX. ods. 5 až 10 tejto zmluvy. Odstúpenie od zmluvy je účinné jeho doručením podnájomcovi. Do tohto dňa je podnájomca povinný platiť nájomné a všetky dohodnuté platby spojené s podnájmom. Na zabezpečenie tejto úhrady má nájomca zádržné právo voči hnutelným veciam podnájomcu v prenajatých nebytových priestoroch k čomu podnájomca dáva výslovný súhlas podpísaním tejto zmluvy. Doručením písomného odstúpenia druhej zmluvnej strane táto zmluva zaniká, pričom za doručenie sa zásielka považuje aj v prípade, ak sa posielala na poslednú známu adresu podnájomcu a táto sa z akýchkoľvek dôvodov vráti späť ako nedoručená, pričom za deň doručenia sa považuje deň, kedy sa nedoručená zásielka vráti späť odosielateľovi.
- V prípade skončenia zmluvného vzťahu akýmkoľvek spôsobom je podnájomca povinný vypratať nebytové priestory do 24 hodín od skončenia zmluvného vzťahu. V opačnom prípade je nájomca oprávnený vypratať nebytový priestor na náklady a zodpovednosť podnájomcu, k čomu podnájomca dáva výslovný súhlas podpísaním tejto zmluvy.

Čl. XI.

Záverečné ustanovenia

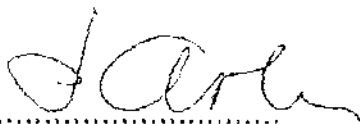
- Pokiaľ nie je v tejto zmluve dojednané inak, riadi sa táto zmluva, práva a povinnosti zmluvných strán, ako aj právne pomery z nej vyplývajúce, vznikajúce a s ňou súvisiace, platnými právnymi predpismi Slovenskej republiky a to najmä zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a zákonom č. 40/1964 Zb. Občianskym zákonníkom v znení neskorších predpisov.
- V prípade, že niektoré z ustanovení tejto zmluvy sa stane neplatným, zostáva platnosť ostatných ustanovení zachovaná, ak nastane takáto situácia, zmluvné strany sa písomne dohodnú na riešení, ktoré zachová kontext a účel daného ustanovenia.
- K zmene dohodnutých podmienok môže dôjsť len vzájomnou dohodou zmluvných strán formou písomného dodatku podpísaného obidvoma zmluvnými stranami a schváleným vlastníkom nehnuteľnosti, alebo pokiaľ to vyplýva zo zmien a doplnkov príslušných právnych predpisov.
- Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, porozumeli jej obsahu, nemajú námietky proti jej forme a obsahu, vyhlasujú, že ju neuzatvorili v tiesni ani za nevýhodných podmienok a na znak súhlasu ju vo vlastnom mene podpisujú.
- Táto zmluva je vyhotovená v 4 rovnopisoch, z ktorých každá zmluvná strana obdrží po 2 vyhotovenia.

6. Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpisu.

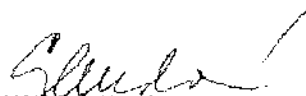
V Bratislave, dňa 4.7.2006

za podnájomcu

za nájomcu



.....
Ing. Pavol Pavlis
Poslanec NR SR



.....
Mgr. Silvia Glendová
konateľ
Agentúra SMER, s.r.o.

Príloha:

Preberací protokol