

NÁJOMNÁ ZMLUVA č. 487/2022

uzatvorená podľa § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník
v znení neskorších predpisov

Táto NÁJOMNÁ ZMLUVA (ďalej len „**Zmluva**“) bola uzatvorená doleuvedeného dňa, mesiaca
a roka medzi nasledujúcimi zmluvnými stranami:

1. obchodné meno: **Bratislavská spoločnosť pre správu majetku, s.r.o.**
sídlo: Vajnorská ulica 135, 831 04 Bratislava
IČO: 35847689
DIČ: 202 1700 637
IČ DPH: SK 202 1700 637
zapísaná v: Obchodný register Okresného súdu Bratislava I,
oddiel: Sro, vložka č.: 27764/B
za ktorú koná: Mgr. Peter Cabrnach – konateľ
Ing. Milan Kresáč – konateľ
bank. spojenie: Slovenská sporiteľňa, a.s.
číslo bank. účtu: IBAN : SK74 0900 0000 0051 7080 1436
Zástupca poverený konateľ
vo veciach Zmluvy: Mgr. Peter Cabrnach – konateľ
Ing. Milan Kresáč – konateľ

(ďalej len „**Prenajímateľ**“)

a

2. obchodné meno: **24h oil s.r.o.**
sídlo: Rozálska 8, 841 03 Bratislava
IČO: 36 799 742
DIČ: 2022414229
DPH: SK2022414229
zapísaná v: Obchodný register Okresného súdu Bratislava I,
oddiel: Sro, vložka č. 46765/B
za ktorú koná: Ing. Alexandra Ochotnická, konateľ spoločnosti
bank. spojenie: Tatrabanka
číslo bank. účtu: SK76 1100 0000 002940461279
tel. kontakt: 0910 543 365
e-mail: info@24hoil.sk

(ďalej len „**Nájomca**“)

(Prenajímateľ a Nájomca ďalej jednotlivo ako „**zmluvná strana**“ a spoločne ako „**zmluvné strany**“)

VZHLADOM K TOMU, ŽE

- (A) Prenajímateľ je výlučným vlastníkom Pozemkov [tak ako je tento pojem vymedzený v bode 1.1 Zmluvy], na ktorých prevádzkuje areál s názvom V 135 CENTRUM na Vajnorskej ulici, za účelom prenájmu priestorov a pozemkov a poskytovania pridružených služieb;
- (B) Nájomca má záujem v rámci areálu V 135 CENTRUM na Vajnorskej ulici v spolupráci s Prenajímateľom zriadiť a prevádzkovať Čerpaciu stanicu [tak ako je tento pojem vymedzený v bode 1.1 Zmluvy]; a
- (C) zmluvné strany sú si vedomé svojich záväzkov obsiahnutých v Zmluve a Zmluvu uzatvárajú s úmyslom byť ňou viazané;

dohodli sa zmluvné strany na nasledujúcom znení Zmluvy:

1. VYMEDZENIE A VÝKLAD POJMOV

- 1.1 Zmluvné strany sa dohodli, že pojmy s veľkými začiatočnými písmenami uvedené v Zmluve a vo všetkých dokumentoch, ktoré tvoria jej neoddeliteľnú súčasť, alebo ktoré Zmluvu akýmkoľvek spôsobom menia alebo dopĺňajú, majú význam vymedzený v tomto bode Zmluvy. Pre účely Zmluvy sa pojmom:
 - 1.1.1 „**Areál V 135 CENTRUM**“ rozumieju pozemky a stavby nachádzajúce sa vo vlastníctve Prenajímateľa, zapísané na liste vlastníctva č. 4796, vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom, pre okres: Bratislava III, obec: Bratislava - mestská časť Nové Mesto, katastrálne územie: Nové Mesto, znázornené v Prílohe č. 2;
 - 1.1.2 „**Budova**“ rozumie stavba so súp. č. 1346, o výmere podlahovej plochy 82 m², popis stavby: vrátnica, postavená na pozemku s parc. č. 13590/7, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, o výmere: 102 m², zapísaná na liste vlastníctva č. 4796, vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom, pre okres: Bratislava III, obec: Bratislava - mestská časť Nové Mesto, katastrálne územie: Nové Mesto;
 - 1.1.3 „**Čerpacia stanica**“ rozumie stavba samoobslužnej čerpacej stanice pohonných hmôt zriadená Nájomcom na vlastné náklady a vlastnú zodpovednosť v zmysle tejto Zmluvy, umožňujúca tankovanie pohonných hmôt motoristami na elektronické platobné karty ako aj zriadenie maloobchodnej predajne pridruženej k čerpacej stanici.
 - 1.1.4 „**Doba nájmu**“ rozumie doba odo dňa nasledujúceho po dni skončenia Medziobdobia do doby uvedenej v bode 3.1 Zmluvy (za zohľadnenia bodu 3.3 Zmluvy);
 - 1.1.5 „**Doba rent free**“ rozumie doba od podpisu tejto Zmluvy do podania návrhu na vydanie územného rozhodnutia, resp. návrhu na vydanie stavebného povolenia v zlúčenom územnom a stavebnom konaní na príslušnom stavebnom úrade, najneskôr však do 24 (dvadsaťštyri) mesiacov od podpisu tejto Zmluvy. Táto Doba rent free slúži Nájomcovi výhradne za účelom prípravy podkladov potrebných na vydanie územného rozhodnutia a stavebného povolenia na Čerpaciu stanicu;
 - 1.1.6 „**Doba trvania nájomného vzťahu**“ rozumie doba od podpisu tejto Zmluvy do doby uvedenej v bode 3.1 Zmluvy (za zohľadnenia bodu 3.3 Zmluvy);
 - 1.1.7 „**Geometrický plán**“ rozumie geometrický plán č. 33/2022 vyhotovený dňa 16.03.2022 autorizačne overený [●] a úradne overený správou katastra pre hlavné mesto SR Bratislavu dňa [●] pod číslom [●]. Geometrický plán tvorí Prílohu č. 1 Zmluvy;
 - 1.1.8 „**Medziobdobie**“ rozumie doba od podania návrhu na vydanie územného rozhodnutia, resp. návrhu na vydanie stavebného povolenia v zlúčenom územnom a stavebnom konaní na príslušnom stavebnom úrade do uplynutia troch (3) mesiacov odo dňa písomného oznámenia Nájomcu o právoplatnosti stavebného povolenia vydaného na Čerpaciu stanicu doručeného Prenajímateľovi, najneskôr však do piatich (5) mesiacov odo dňa právoplatnosti stavebného povolenia. Zmluvné strany sa dohodli, že trojmesačná lehota v zmysle prechádzajúcej vety začne plynúť prvým dňom mesiaca

nasledujúcom po doručení písomného oznámenia Nájomcu o právoplatnosti stavebného povolenia Prenajímateľovi. Medziobdobie poskytuje Nájomcovi možnosť platby zníženého Nájomného (Nájomného 1 v zmysle bodu 4.1.1 tejto Zmluvy). Medziobdobie začína plynúť najneskôr prvým dňom po uplynutí dvadsiatichštyroch (24) mesiacov odo dňa podpisu tejto Zmluvy aj napriek tomu, ak Nájomca nepodá do tohto obdobia návrh na vydanie územného povolenia alebo stavebného povolenia v zlúčenom konaní.

- 1.1.9 „**Nájomné**“ rozumie cena za užívanie Predmetu nájmu na účely uvedené v tejto Zmluve, ktorú sa Nájomca zaväzuje zaplatiť Prenajímateľovi v sume, v dobe splatnosti, spôsobom a za podmienok určených v Zmluve;
 - 1.1.10 „**Občiansky zákonník**“ rozumie zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (v platnom znení);
 - 1.1.11 „**Obchodný zákonník**“ rozumie zákon č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov (v platnom znení);
 - 1.1.12 „**Pozemky**“ rozumejú pozemky parcely registra „C“ KN, ktorých výlučným vlastníkom je Prenajímateľ, zapísané na liste vlastníctva č. 4796 vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom pre okres Bratislava III, obec Bratislava – mestská časť Nové Mesto, katastrálne územie Nové Mesto, ako:
 - (a) pozemok s parc. č. 13590/85, vo výmere: 510 m², druh pozemku – zastavané plochy a nádvoria
 - (b) pozemok s parc. č. 13590/86, vo výmere 7 m², druh pozemku – zastavané plochy a nádvoria a
 - (c) pozemok s parc. č. 13591/37, vo výmere 57 m², druh pozemku – zastavané plochy a nádvoria,ktoré vznikli na základe Geometrického plánu vyčlenením z pozemkov s parc. č. 13590/2, 13591/4 a 13591/5 zapísaných na LV č. 4796 vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom pre okres Bratislava III, obec Bratislava – mestská časť Nové Mesto, katastrálne územie Nové Mesto;
 - 1.1.13 „**Predmet nájmu**“ rozumejú Pozemky a Budova;
 - 1.1.14 „**Prejazdne Pozemky**“ rozumie územie znázornené v Prílohe č. 2 tejto Zmluvy;
 - 1.1.15 „**Prevádzkové náklady**“ sú náklady za plnenia poskytované s užívaním Predmetu nájmu. Ide o dodávky vody a odvod odpadových vôd a odvod odpadovej vody a vody z povrchového odtoku vôd, zabezpečenie verejného osvetlenia v Areáli V 135 CENTRUM a zabezpečenie strážnej služby Areálu V 135 CENTRUM.
 - 1.1.16 „**Stavebný zákon**“ rozumie zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v platnom znení;
- 1.2 Okrem pojmov vymedzených v bode 1.1 Zmluvy, ak bude určitý pojem vymedzený na inom mieste v texte Zmluvy alebo v záhlaví Zmluvy, pre účely Zmluvy bude mať význam, ktorý je mu priradený v príslušnom ustanovení Zmluvy alebo v záhlaví Zmluvy.
 - 1.3 Pokiaľ z kontextu Zmluvy nevyplýva niečo iné, platí že:
 - 1.3.1 názvy jednotlivých článkov Zmluvy sú uvedené len kvôli prehľadnosti a nemajú vplyv na výklad Zmluvy;
 - 1.3.2 pojmy použité v Zmluve sa vzťahujú na jednotné, ako aj na množné číslo príslušného pojmu;
 - 1.3.3 príslušný pojem použitý v Zmluve v nominatívne jednotného čísla sa vzťahuje na každý príslušný gramaticky tvar a pád tohto pojmu, ako v jednotnom čísle, tak aj v množnom čísle, bez zmeny významu pojmu vymedzeného v Zmluve;
 - 1.3.4 pojmom „tretia osoba“ sa pre účely Zmluvy rozumie akákoľvek fyzická osoba alebo právnická osoba odlišná od zmluvnej strany;
 - 1.3.5 pojmom „okolnosti vyššej moci“ sa pre účely Zmluvy rozumie akýkoľvek prípad, okolnosť a/alebo skutočnosť (prekážka), ktorá nastala nezávisle od vôle a konania príslušnej zmluvnej strany a bráni jej v splnení povinnosti podľa Zmluvy, ak nemožno rozumne predpokladať, že by táto zmluvná strana túto prekážku alebo jej následky odvrátila alebo prekonala, a ďalej, že by v čase vzniku záväzku podľa Zmluvy túto

- prekážku predvídala, a ktorá vylučuje zodpovednosť podľa § 374 Obchodného zákonníka.
- 1.3.6 pre počítanie lehôt a dôb určených v Zmluve podľa mesiacov (štvrt'rokov) a rokov sa použije ustanovenie § 122 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník;
 - 1.3.7 odkaz na osobu (vrátane zmluvnej strany) zahŕňa aj jej právnych nástupcov, ako aj postupníkov a nadobúdateľov práv alebo záväzkov, ktorí sa stali postupníkmi alebo nadobúdateľmi práv alebo záväzkov v súlade so zmluvou, do práv a/alebo povinností z ktorej vstúpili;
 - 1.3.8 odkazy na články, body, písmená a prílohy v texte Zmluvy sú odkazmi na články, body, písmená a prílohy Zmluvy, pokiaľ nie je uvedené inak. Prílohy Zmluvy sú jej neoddeliteľnou súčasťou; ak počas Doby nájmu podľa Zmluvy dôjde k aktualizácii niektorej prílohy Zmluvy, takto aktualizovaná príloha Zmluvy sa dňom jej vystavenia na základe dohody zmluvných strán stane prílohou Zmluvy, čím nahradí pôvodnú prílohu Zmluvy;
 - 1.3.9 odkaz na dokument znamená odkaz na príslušný dokument v znení jeho neskorších zmien a dodatkov (vrátane novácií);
 - 1.3.10 odkaz na právny predpis znamená odkaz na (a) príslušný právny predpis v znení jeho neskorších zmien a dodatkov (vrátane noviel a rekonštrukcií), (b) právny predpis, ktorým bol príslušný právny predpis zmenený, doplnený alebo nahradený.

2. ÚČEL A PREDMET ZMLUVY

- 2.1 Predmetom Zmluvy je úprava práv a povinností zmluvných strán v súvislosti s užívaním Predmetu nájmu Nájomcom na účel dohodnutý v Zmluve. Na základe Zmluvy:
 - 2.1.1 Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať Predmet nájmu do užívania Nájomcovi za podmienok uvedených v Zmluve; a
 - 2.1.2 Nájomca sa zaväzuje prevziať Predmet nájmu od Prenajímateľa a užívať Predmet nájmu v súlade s touto Zmluvou za účelom uvedeným v bode 2.4 tohto článku Zmluvy; a
 - 2.1.3 Nájomca sa zaväzuje zaplatiť Prenajímateľovi za užívanie Predmetu nájmu Nájomné v sume, spôsobom a v dobe splatnosti podľa Zmluvy.
- 2.2 Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ umožní Nájomcovi počas Doby rent free vstup na Pozemky za účelom prípravy podkladov potrebných na vydanie stavebného a územného povolenia na Čerpaciu stanicu. Nájomca nie je oprávnený počas Doby rent free užívať Predmet nájmu s výnimkou predchádzajúcej vety tohto bodu Zmluvy. Prenajímateľ je oprávnený Predmet nájmu počas Doby rent free prenajímať tretej osobe.
- 2.3 Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ umožní Nájomcovi počas Medziobdobia vstup na Pozemky za účelom prípravy podkladov k realizácii stavby Čerpacej stanice. Vstup do Budovy umožní Prenajímateľ Nájomcovi iba v nevyhnutnom rozsahu za účelom prípravy podkladov na plánovanú rekonštrukciu Budovy, a to výlučne po predchádzajúcej písomnej dohode s Prenajímateľom. Nájomca nie je oprávnený počas Medziobdobia užívať Predmet nájmu s výnimkou tohto bodu Zmluvy. Prenajímateľ je oprávnený Predmet nájmu počas Medziobdobia prenajímať tretej osobe.
- 2.4 Predmet nájmu je Nájomca oprávnený počas Doby nájmu užívať za účelom:
 - 2.4.1 zriadenia stavby Čerpacej stanice v súlade so stavebným povolením vydaným príslušným stavebným úradom a so všeobecne záväznými právnymi predpismi Slovenskej republiky; stavba Čerpacej stanice sa považuje za riadne zriadenú v deň nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia vydaného príslušným stavebným úradom ohľadne Čerpacej stanice; a následne
 - 2.4.2 prevádzkovania stavby Čerpacej stanice v súlade s príslušným oprávnením Nájomcu na vykonávanie predmetu činnosti odo dňa nasledujúceho po nadobudnutí právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia vydaného príslušným stavebným úradom ohľadne stavby Čerpacej stanice do skončenia Doby nájmu podľa Zmluvy; a

- 2.4.3 vykonávania ostatných obchodných a neobchodných činností súvisiacich s prevádzkou Čerpacej stanice.
- 2.5 Zmena účelu užívania Predmetu nájmu je možná len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.
- 2.6 Zmluvné strany sa dohodli, že o odovzdaní a prevzatí Predmetu nájmu Nájomcom vyhotovia samostatný preberací protokol, ktorým potvrdia a vymedzia rozsah potrebných stavebných zábran, rozsah potrebných dopravných obmedzení a rozsah a spôsob napojenia na inžinierske siete a média, ktorých realizáciu zabezpečí Nájomca na vlastné náklady.
- 2.7 Prenajímateľ berie na vedomie a podpisom Zmluvy vyjadruje súhlas s tým, aby Nájomca po začiatku Doby nájmu na vlastné náklady a vlastnú zodpovednosť zriadil na Predmete nájmu stavbu Čerpacej stanice a vykonal ostatné s tým súvisiace stavebné úkony a úpravy, to všetko v súlade s projektovou dokumentáciou. Prvú časť projektovej dokumentácie - Architektonickú štúdiu, ktorá tvorí prílohu č. 3 tejto Zmluvy, Nájomca pred podpisom tejto Zmluvy predložil s Prenajímateľom a Prenajímateľ ju schválil. Ostatné časti projektovej dokumentácie sa Nájomca zaväzuje vypracovať na vlastné náklady a poskytnúť ich Prenajímateľovi na schválenie. Nájomca nie je oprávnený uskutočniť stavbu Čerpacej stanice bez písomného odsúhlasenia jednotlivých častí projektovej dokumentácie Prenajímateľom. Pokiaľ budú zo strany Prenajímateľa uplatnené k projektovej dokumentácii oprávnené pripomienky a podnety, Nájomca bezodkladne (najneskôr do štrnástich (14) dní odo dňa doručenia oprávnených pripomienok Prenajímateľa) upraví projektovú dokumentáciu tak, aby táto zodpovedala oprávneným pripomienkam Prenajímateľa a poskytne ju Prenajímateľovi na schválenie. Pokiaľ budú zo strany Prenajímateľa uplatnené k projektovej dokumentácii ďalšie alebo dodatočné oprávnené pripomienky a podnety, vyššie uvedená časť tohto ustanovenia sa bude aplikovať primerane, a to až do doby, kým projektová dokumentácia nebude Prenajímateľom schválená s konečnou platnosťou. Nájomca je zároveň povinný zabezpečiť si na vlastné náklady stavebné povolenie za účelom zriadenia stavby Čerpacej stanice a všetky ďalšie povolenia a súhlasy príslušných správnych orgánov alebo iných dotknutých orgánov nevyhnutné k zriadeniu a prevádzke Čerpacej stanice. V prípade žiadosti Nájomcu, sa Prenajímateľ zaväzuje, poskytnúť Nájomcovi v súvislosti so zriaďovaním stavby Čerpacej stanice nevyhnutnú súčinnosť.
- 2.8 Akékoľvek stavebné úpravy v/na Predmete nájmu, ktoré nie sú špecifikované v predchádzajúcom bode 2.7 Zmluvy, je Nájomca oprávnený realizovať len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa, inak je Prenajímateľ oprávnený odstúpiť od Zmluvy.
- 2.9 Nájomca sa zaväzuje, že stavba Čerpacej stanice sa jej zriadením stane vlastníctvom Nájomcu a zostane vo vlastníctve Nájomcu do skončenia nájmu podľa Zmluvy.
- 2.10 Nájomca je povinný po skončení nájmu v zmysle tejto Zmluvy odstrániť stavbu Čerpacej stanice z Predmetu nájmu a uviesť Predmet nájmu do stavu zodpovedajúceho pri jeho odovzdaní Nájomcovi. Ak Nájomca Čerpaciu stanicu neodstráni a Predmet nájmu nevedie do zodpovedajúceho stavu v zmysle predchádzajúcej vety najneskôr do tridsiatich (30) kalendárnych dní odo dňa skončenia nájmu podľa tejto Zmluvy, Zmluvné strany sa dohodli, že stavba Čerpacej stanice automaticky prechádza do vlastníctva Prenajímateľa k tridsiatemu prvému kalendárnemu dňu (31) po skončení nájmu podľa tejto Zmluvy zo odplatu vo výške 1,- EURO (slovom: jedno euro). V prípade, ak sa Prenajímateľ rozhodne stavbu Čerpacej stanice odstrániť do dvanástich (12) mesiacov odo dňa skončenia nájmu, Nájomca je povinný uhradiť Prenajímateľovi všetky preukázateľne vynaložené náklady na jej odstránenie do výšky 50.000 EUR (slovom: päťdesiat tisíc eur), a to do tridsiatich (30) dní odo dňa doručenia výzvy na úhradu predmetných nákladov Nájomcovi. V prípade, ak Nájomca nezaplatí Prenajímateľovi náklady v lehote podľa predchádzajúcej vety, Nájomca je povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 100,- EUR (sto eur) za každý deň omeškania s úhradou nákladov. Úhradou zmluvnej pokuty nezaniká povinnosť Nájomcu zaplatiť Prenajímateľovi náklady na odstránenie Čerpacej stanice.
- 2.11 Nájomca vyhlasuje, že stav Predmetu nájmu je mu známy, Predmet nájmu si prezrel, vykonal jeho obhliadku a voči jeho stavu nemá žiadne výhrady.

- 2.12 Nájomca berie na vedomie a súhlasí s tým, že Pozemky slúžia ako obslužná komunikácia pre ostatných nájomcov v Areáli V 135 CENTRUM, ich zákazníkov a dodávateľov, ktorí sú oprávnení cez predmetné Pozemky prechádzať za účelom vstupu a výstupu z Areálu V 135 CENTRUM.

3. DOBA TRVANIA NÁJOMNÉHO VZŤAHU

- 3.1 Zmluvné strany uzatvárajú Zmluvu na dobu určitú, a to na dobu pätnástich (15) rokov, ktorá začína plynúť odo dňa podpisu tejto Zmluvy („**Doba trvania nájomného vzťahu**“). Doba trvania nájomného vzťahu môže byť primerane predĺžená, a to uplatnením opcie Nájomcu v zmysle bodu 3.3 Zmluvy.
- 3.2 Zmluvné strany sa dohodli, že Doba trvania nájomného vzťahu je rozdelená na 3 časti, a to na Dobu rent free, Medziobdobie a na Dobu nájmu. Nájomca je oprávnený počas týchto troch období užívať Predmet nájmu v rozsahu určenom touto Zmluvou.
- 3.3 Zmluvné strany sa dohodli, že po uplynutí Doby trvania nájomného vzťahu má Nájomca za podmienky, že si riadne plnil svoje povinnosti zo Zmluvy, prednostné právo na predĺženie Doby trvania nájomného vzťahu, pričom toto právo je Nájomca oprávnený využiť (uplatniť) písomným oznámením doručeným Prenajímateľovi najneskôr dva (2) mesiace pred uplynutím Doby trvania nájomného vzťahu. V prípade, že Nájomca využije právo na predĺženie Doby trvania nájomného vzťahu podľa predchádzajúcej vety, Doba trvania nájomného vzťahu podľa Zmluvy sa za podmienok dohodnutých v Zmluve predlžuje o dobu piatich (5) rokov. Nájomca je oprávnený uplatniť prednostné právo na predĺženie Doby trvania nájomného vzťahu voči Prenajímateľovi najviac dvakrát (2x). Pre vylúčenie pochybností platí, že Nájomné, resp. iné platby, ktoré Nájomca uhrádzal v prospech Prenajímateľa a ktoré podliehajú úprave výšky podľa tejto Zmluvy, budú pokračovať od ich jednotlivých výšok, ktoré boli platné v roku, ktorý predchádzal roku, v ktorom začína predĺžená doba nájmu. V prípade, ak Doba trvania nájomného vzťahu nebude takto dodatočne predĺžená, Prenajímateľ je počas lehoty dvoch (2) mesiacov pred uplynutím Doby trvania nájomného vzťahu, bez nároku Nájomcu na zníženie Nájomného alebo iných platieb, oprávnený ukazovať Predmet nájmu záujemcom o (pod)nájom Predmetu nájmu.

4. NÁJOMNÉ, ÚHRADY SPOJENÉ S NÁJOMOM, PLATOBNÉ PODMIENKY

4.1 NÁJOMNÉ POČAS MEDZIODOBIA

- 4.1.1 Za užívanie Pozemkov počas Medziobdobia (v rozsahu uvedenom v bode 2.3 tejto Zmluvy) sa Nájomca zaväzuje zaplatiť Prenajímateľovi Nájomné v sume **14 EUR/1m²** (slovom štrnásť euro za jeden meter štvorcový) Pozemkov bez DPH ročne (ďalej len „**Nájomné 1**“).
- 4.1.2 Po uplynutí Doby Rent free sa Nájomca zaväzuje platiť Prenajímateľovi Nájomné 1 za príslušný kalendárny štvrtrok trvania užívania Pozemkov podľa Zmluvy vopred, a to na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom a doručenej Nájomcovi.
- 4.1.3 Nájomca sa zaväzuje platiť Nájomné 1 v zmysle tohto bodu 4.1 v lehote určenej v príslušnej faktúre. Dňom zaplataenia Nájomného 1 sa rozumie deň pripísania príslušnej peňažnej čiastky na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví Zmluvy alebo na účet uvedený v príslušnej faktúre.
- 4.1.4 Za obdobie od prvého dňa začiatku Medziobdobia (vrátane) do posledného dňa príslušného kalendárneho štvrtroka (vrátane), sa Nájomca zaväzuje zaplatiť Prenajímateľovi Nájomné 1, ktorého výška sa vypočíta ako pomerná (aliquotná) časť sumy Nájomného 1 určeného podľa bodu 4.1.1 Zmluvy.
- 4.1.5 Prenajímateľ bude účtovať k Nájomnému 1 DPH v sadzbe účinnej ku dňu splatnosti Nájomného.

4.2 NÁJOMNÉ A PREVÁDZKOVÉ NÁKLADY POČAS DOBY NÁJMU

- 4.2.1** Za užívanie celého Predmetu nájmu (Pozemkov a Budovy) na dohodnutý účel počas Doby nájmu sa Nájomca zaväzuje zaplatiť Prenajímateľovi Nájomné v sume **14 EUR/1m²** (slovom štrnásť euro za jeden meter štvorcový) Pozemkov bez DPH ročne a Nájomné v sume **102 EUR/1m²** (slovom jednosto dva euro za jeden meter štvorcový) Budovy bez DPH ročne (ďalej len „**Nájomné 2**“).
- 4.2.2** Nájomca je povinný počas Doby nájmu uhrádzať Prenajímateľovi okrem Nájomného 2 aj Prevádzkové náklady. Prevádzkové náklady spojené s užívaním Predmetu nájmu Nájomcom podľa Zmluvy sú vo výške **428 EUR** bez DPH mesačne. Úhrady za Prevádzkové náklady nie sú zahrnuté v sume Nájomného 2. Prenajímateľ bude účtovať k Nájomnému 2, Prevádzkovým nákladom, ako aj ďalším poskytnutým službám DPH v sadzbe účinnej ku dňu splatnosti Nájomného.
- 4.2.3** Nájomné 2 bude uhrádzané štvrťročne v lehote splatnosti určenej splátkovým kalendárom.
- 4.2.4** Prevádzkové náklady spojené s užívaním Predmetu nájmu budú uhrádzané v zmysle tohto článku Zmluvy, a v lehotách splatnosti určených príslušným daňovým dokladom, resp. platobným predpisom.
- 4.2.5** Dodávky plynu, dodávky elektrickej energie a dodávky tepla a chladu do Predmetu nájmu si Nájomca zabezpečí sám, a to prostredníctvom uzavretia samostatnej „Zmluvy o združenej dodávke“, ktorú majú uzatvorenú aj iní nájomcovia v Areáli V 135 CENTRUM. Nájomca je povinný uzavrieť uvedenú zmluvu najneskôr do prvého dňa Doby nájmu. Platnosť a účinnosť samostatnej Zmluvy o združenej dodávke skončí dňom skončenia nájmu, ak sa Zmluvné strany nedohodnú inak.
- 4.2.6** Odvoz a likvidáciu odpadu si Nájomca zabezpečí sám uzatvorením priamej zmluvy s príslušným poskytovateľom služby.
- 4.2.7** Platby za spotrebu elektriny na prevádzku verejného osvetlenia v Areáli V 135 CENTRUM budú Nájomcovi rozúčtované a následne Nájomcom uhrádzane podľa skutočnej spotreby meranej určeným meradlom. Výpočet pomernej spotreby takejto elektriny pre Nájomcu bude určený pomernou časťou zo skutočnej spotreby elektriny odpočítanej na určenom meradle podľa veľkosti prenajatej plochy s prihliadnutím na Dobu nájmu. Vyúčtovanie sa uskutoční k 30.06. a 31.12. kalendárneho roka a Nájomca je povinný uhradiť platby za spotrebu elektriny na prevádzku verejného osvetlenia v Areáli V 135 CENTRUM po polročnom vyúčtovaní na základe daňového dokladu, resp. platobného predpisu vystaveného Prenajímateľom a pri skončení nájmu.
- 4.2.8** Platby za strážnu službu Areáli V 135 CENTRUM budú Nájomcom uhrádzané podľa skutočných nákladov na strážnu službu, a to v zmysle vyúčtovania Prenajímateľa uskutočneného k 30.06. a 31.12. kalendárneho roka. Výpočet pomerných nákladov na strážnu službu v Areáli V 135 CENTRUM bude pre Nájomcu určený podľa veľkosti prenajatej plochy s prihliadnutím na Dobu nájmu. Nájomca je povinný uhradiť náklady na strážnu službu po polročnom vyúčtovaní na základe daňového dokladu, resp. platobného predpisu vystaveného Prenajímateľom.
- 4.2.9** Ročný výpočet zálohových platieb za dodávku vody z vodovodnej siete (vodné), odvedenie odpadovej vody (stočné) podľa počtu osôb Nájomcu a odvedenie vody z povrchového odtoku (stočné) podľa výmery prenajatej plochy, činí 400 EUR (slovom: štyristo euro) bez DPH, pričom k tejto sume bude účtovaná sadzba DPH v aktuálnej výške. Platby za vodné a stočné je Nájomca uhrádzať štvrťročne na základe daňového dokladu, resp. platobného predpisu vystaveného Prenajímateľom.
- 4.2.10** Nájomca je povinný nahlásiť počet osôb, od ktorého závisí výpočet platieb vodného a stočného, a to:
- a) pred začiatkom Doby nájmu,
 - b) pri každej zmene počtu týchto osôb,

c) na vyžiadanie Prenajímateľa.

- 4.2.11** Nájomca sa zaväzuje uhrádzať skutočnú cenu za vodné a stočné, ktoré Prenajímateľ platí Dodávateľovi týchto služieb. Skutočnú cenu vyúčtuje Prenajímateľ ako rozdiel medzi zaplatenou zálohovou platbou a skutočnou výškou nákladov za vodné a stočné za zúčtovacie obdobie k 30.06. a 31.12. kalendárneho roka (resp. ku dňu ukončenia Zmluvy, pričom v takomto prípade sa pre výpočet spotreby pre takéhoto Nájomcu použijú údaje o spotrebe vody z predchádzajúceho fakturačného obdobia.). Prípadný nedoplatok z vyúčtovania vodného a stočného sa Nájomca zaväzuje Prenajímateľovi uhradiť najneskôr do štrnástich (14) dní odo dňa doručenia daňového dokladu, resp. platobného predpisu od Prenajímateľa. V prípade vzniku preplatku z vyúčtovania sa Prenajímateľ zaväzuje uhradiť Nájomcovi tento preplatok po odrátaní akýchkoľvek nedoplatkov, sankcií a záväzkov Nájomcu najneskôr do tridsiatich (30) dní odo dňa vyhotovenia vyúčtovania a zúčtovacieho daňového dokladu, resp. platobného predpisu.
- 4.2.12** Ak po vyúčtovaní vodného a stočného vznikne Nájomcovi preplatok alebo nedoplatok, Prenajímateľ môže jednostranne písomným oznámením doručeným Nájomcovi znížiť alebo zvýšiť výšku zálohových platieb za vodné a stočné tak, aby výška zálohových platieb korešpondovala so skutočnou výškou nákladov za prechádzajúci polrok.
- 4.2.13** Skutočná cena za vodné a stočné (odvedenie odpadovej vody) sa určí ako pomerná časť nákladov celkovej spotreby vody v Areáli V 135 CENTRUM rozúčtovaných podľa počtu osôb jednotlivého Nájomcu.
- 4.2.14** Skutočná cena za stočné (odvedenie vody z povrchového odtoku) sa určí ako pomerná časť nákladov celkového stočného v Areáli V 135 CENTRUM rozúčtovaných podľa prenajatej plochy jednotlivého Nájomcu.
- 4.2.15** Náklady na vodné a stočné sa vypočítajú ako súčet faktúr dodávateľa za zúčtovacie obdobie, po odpočítaní vlastnej spotreby Prenajímateľa.
- 4.2.16** Prenajímateľ je oprávnený jednostranne zmeniť výšku platieb vodného a stočného, v prípade zmeny ceny u dodávateľa týchto služieb a/alebo pri zmene technicko-ekonomických podmienka príslušných dodávok, odberov, odvodov služieb, a/alebo zmeny počtu osôb podľa bodu 4.2.10 tohto článku Zmluvy. Zmennú výšku platieb je Nájomca povinný platiť od momentu vzniku takejto zmeny.
- 4.2.17** Nájomca sa zaväzuje do štrnástich (14) dní od podpisu tejto Zmluvy zložiť na účet prenajímateľa IBAN: SK11 0900 0000 0051 7929 0070 (variabilný symbol: 4872022) kauciu vo výške **4 100 EUR** (slovom štyritisícjednoto euro). Táto kaucia môže byť použitá na úhradu nezaplatenej čiastky, ktorú je Nájomca povinný uhradiť Prenajímateľovi podľa tejto Zmluvy. Nájomca je povinný počas celej Doby trvania nájomného vzťahu udržiavať kauciu v tejto výške. Ak Prenajímateľ oznámi Nájomcovi, že došlo k zníženiu kaucie z dôvodu jednostranného zápočtu jeho splatnej pohľadávky, je Nájomca povinný v lehote pätnástich (15) dní odo dňa doručenia oznámenia túto kauciu doplatiť. Kaucia, resp. jej zvyšná časť po odpočítaní prípadných pohľadávok Prenajímateľa, bude Nájomcovi vrátená do siedmich (7) dní od skončenia nájmu podľa tejto Zmluvy.
- 4.2.18** Nájomcovi vzniká povinnosť na úhradu Nájomného 2 a Prevádzkových nákladov Prenajímateľovi odo dňa začiatku Doby nájmu; počas Doby rent free Prenajímateľ nemá právo na úhradu Nájomného a Prevádzkových nákladov od Nájomcu.
- 4.2.19** Po uplynutí Medziobdobia sa Nájomca zaväzuje platiť Prenajímateľovi Nájomné za príslušný kalendárny štvrťrok trvania užívania Predmetu nájmu podľa Zmluvy vopred; prvým kalendárnym štvrťrokom je obdobie od 01. januára do 31. marca príslušného kalendárneho roka Doby nájmu, druhým kalendárnym štvrťrokom je obdobie od 01. apríla do 30. júna príslušného kalendárneho roka Doby nájmu, tretím kalendárnym štvrťrokom je obdobie od 01. júla do 30. septembra príslušného kalendárneho roka Doby nájmu a štvrtým kalendárnym štvrťrokom je obdobie od 01. októbra do 31. decembra príslušného kalendárneho roka Doby nájmu.

- 4.2.20** Podkladom pre zaplatenie Nájomného 2 bude splátkový kalendár vystavený a doručený Prenajímateľom Nájomcovi. Splátkový kalendár bude vystavený podľa vzoru, ktorý tvorí Prílohu č. 7 Zmluvy. Prenajímateľ vystaví a doručí Nájomcovi splátkový kalendár na úhradu Nájomného 2 za užívanie Predmetu nájmu v príslušnom kalendárnom roku najneskôr pätnástich (15) kalendárnych dní pred začatím príslušného kalendárneho roka, resp. pred začatím Doby nájmu.
- 4.2.21** Za obdobie od prvého dňa začiatku Doby nájmu (vrátane) do posledného dňa príslušného kalendárneho štvrtroka (vrátane) sa Nájomca zaväzuje zaplatiť Prenajímateľovi Nájomné 2, ktorého výška sa vypočíta ako pomerná (aliquotná) časť sumy Nájomného 2 určeného podľa bodu 4.2.1 Zmluvy
- 4.2.22** Za dobu, počas ktorej Nájomca nemôže vôbec alebo riadne užívať Predmet nájmu na dohodnutý účel z dôvodov, že Prenajímateľ neplní svoje povinnosti vyplývajúce mu z tejto Zmluvy, má Nájomca právo na primerané zníženie sumy Nájomného 2 v rozsahu zodpovedajúcom dobe a povahe obmedzenia užívania Predmetu nájmu Nájomcom. Nájomca je oprávnený vyzvať Prenajímateľa na vykonanie zníženia Nájomného 2 ohľadne doby, po ktorú Nájomca nemohol riadne užívať Predmet nájmu na dohodnutý účel, a to v najbližšie nasledujúcej splátke Nájomného 2. V prípade opodstatnenosti požiadavky na zníženie Nájomného 2 Nájomca je oprávnený vykonať zníženie Nájomného 2 v najbližšie nasledujúcej splátke Nájomného 2. Nájomca nemá právo na zníženie z Nájomného 2, ak môže Nájomca Predmet nájmu užívať obmedzene z dôvodu, ktorý vznikol na strane príslušných dodávateľov služieb.

4.3 SPOLOČNÉ USTANOVENIA

- 4.3.1** Ak sa Nájomca dostane do omeškania s úhradou splatného Nájomného 1 a/ alebo Nájomného 2 a/ alebo splatnej úhrady za Prevádzkové náklady, Prenajímateľ je oprávnený požadovať od Nájomcu zaplatenie úroku z omeškania vo výške 0,05% denne z dlžnej čiastky, a to aj bez predchádzajúceho upozornenia a poskytnutia dodatočnej lehoty na plnenie. Dňom zaplatenia úroku z omeškania Nájomcom sa považuje deň pripísania príslušnej peňažnej čiastky na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví Zmluvy, alebo na účet oznámený Prenajímateľom Nájomcovi, alebo deň vyplatenia príslušnej peňažnej čiastky v hotovosti proti podpisu potvrdenia o úhrade Prenajímateľa.
- 4.3.2** Nájomca sa zaväzuje, že v prípade omeškania s úhradou jeho akýchkoľvek peňažných záväzkov uhradí Prenajímateľovi spracovateľské poplatky spojené so zaslaním výzvy na úhradu, a to vo výške 50,- Eur (slovom: päťdesiat eur) za prvú výzvu a vo výške 100,- Eur (slovom: sto eur) za druhú výzvu na úhradu splatných záväzkov. Nájomca súčasne berie na vedomie, že v prípade omeškania môžu byť jeho splatné záväzky postúpené právnomu zástupcovi Prenajímateľa resp. tretej osobe za účelom ich vymoženia, čím sa záväzky Nájomcu navýšia aj o trovy takéhoto vymáhania.
- 4.3.3** Faktúra na úhradu Nájomného 1 a Nájomného 2 musí obsahovať obligatórne náležitosti daňového dokladu podľa § 71 zákona č. 222/2004 Z.z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov, pričom pre účely fakturácie Nájomného sa za deň dodania služby považuje posledný deň príslušného kalendárneho štvrtroka.
- 4.3.4** Zmluvné strany sa dohodli, že dňom zaplatenia Nájomného 1 a Nájomného 2 sa rozumie deň pripísania príslušnej peňažnej čiastky na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví Zmluvy alebo na účet uvedený v splátkovom kalendári.
- 4.3.5** Prenajímateľ si vyhradzuje právo medziročne upravovať výšku Nájomného 1 a/ alebo Nájomného 2 o HCPI „Harmonizovaný Index Spotrebiteľských Cien“ pre Eurozónu publikovaný každoročne v Eurostate, pričom Nájomca s týmto právom Prenajímateľa súhlasí. Výška Nájomného 1, Nájomného 2 bude každoročne upravovaná výlučne smerom nahor (t. j. indexáciou nemôže dôjsť k poklesu indexovanej platby) tak, aby odrážala zmeny 100% hodnoty Indexu spotrebiteľských cien za posledných 12 mesiacov ku koncu mesiaca október oproti predchádzajúcim

12 mesiacom (napr. v prípade, ak sa bude upravovať Nájomné na kalendárny rok 2023, do úvahy sa berie zmena (rozdiel) v percentách, ktorú Harmonizovaný Index Spotrebiteľských Cien dosiahol od novembra 2021 do októbra 2022 v porovnaní oproti predchádzajúcim 12 mesiacom – teda od novembra 2020 do októbra 2021). V prípade, ak vyššie uvedený Index prestane existovať, použije sa pre úpravu nájomného iný porovnateľný index zverejňovaný Eurostatom, Štatistickým úradom Európskeho spoločenstva v Luxemburgu (ďalej len „Index“). O výške nového Nájomného 1, Nájomného 2 bude Nájomca písomne informovaný najneskôr do pätnástich (15) kalendárnych dní pred začatím príslušného kalendárneho roku. Nájomca bude povinný uhradiť upravené (indexované) Nájomné vždy s účinnosťou od prvého (1.) januára príslušného kalendárneho roku na základe splátkového kalendára vystaveného Prenajímateľom. Indexácia Nájomného 1, Nájomného 2 v zmysle tohto bodu Zmluvy sa vykonáva aj počas Doby rent free, pričom Nájomca sa zaväzuje uhrádzať Nájomné 1, Nájomné 2 upravené o indexáciu až po začiatku Medziobdobia.

- 4.3.6 V prípade skončenia nájmu podľa Zmluvy v priebehu kalendárneho štvrťroka sa Prenajímateľ zaväzuje vrátiť Nájomcovi preplatok Nájomného 1, resp. Nájomného 2, ktorého výška sa vypočíta ako pomerná (aliquotná) časť sumy Nájomného 1 určeného podľa bodu 4.1.1 Zmluvy, resp. sumy Nájomného 2 určeného podľa bodu 4.2.1 Zmluvy, pripadajúca na obdobie odo dňa skončenia nájmu podľa Zmluvy do posledného dňa príslušného štvrťroka, v ktorom došlo ku skončeniu nájmu podľa Zmluvy. Prenajímateľ sa zaväzuje vrátiť Nájomcovi preplatok Nájomného 1, resp. Nájomného 2 do troch (3) mesiacov odo dňa skončenia nájmu podľa Zmluvy a vystaviť príslušné účtovné a daňové doklady.

5. VYHLÁSENIA ZMLUVNÝCH STRÁN

- 5.1 Prenajímateľ vyhlasuje, zaručuje sa Nájomcovi a podpisom Zmluvy potvrdzuje, že:
- 5.1.1 je výlučným vlastníkom Predmetu nájmu vrátane jeho súčastí, v podiele vo veľkosti 1/1 k celku, a je oprávnený nakladať s Predmetom nájmu v plnom rozsahu za účelom jeho poskytnutia do užívania Nájomcovi podľa Zmluvy;
 - 5.1.2 uzatvorenie a plnenie Zmluvy nie je v rozpore so žiadnym právnym predpisom, nariadením, zakladajúcimi dokumentmi, stanovami a internými dokumentmi Prenajímateľa, právnym úkonom a/alebo záväzkom, ktorým je Prenajímateľ ohľadne Predmetu nájmu alebo jeho časti viazaný, pokiaľ by v dôsledku takého rozporu došlo alebo mohlo dôjsť ku obmedzeniu užívania Predmetu nájmu Nájomcom alebo k vylúčeniu Nájomcu z užívania Predmetu nájmu podľa Zmluvy;
 - 5.1.3 na uzatvorenie Zmluvy Prenajímateľ získal súhlas všetkých orgánov Prenajímateľa, ak sa tento vyžaduje podľa zakladajúcich a iných interných dokumentov Prenajímateľa,
 - 5.1.4 v súlade s osobitnými právnymi predpismi záväzky Prenajímateľa vyplývajúce zo Zmluvy zakladajú platné, záväzné a vynútiteľné záväzky;
 - 5.1.5 si nie je vedomý skutočnosti, že ohľadne Predmetu nájmu prebieha alebo hrozí súdne, správne, rozhodcovské a/alebo exekučné konanie, pokiaľ by v dôsledku takéhoto konania došlo alebo mohlo dôjsť k obmedzeniu užívania Predmetu nájmu Nájomcom alebo k vylúčeniu Nájomcu z užívania Predmetu nájmu podľa Zmluvy alebo by mohlo negatívne ovplyvniť plnenie Zmluvy Prenajímateľom;
 - 5.1.6 si nie je vedomý skutočnosti, že by ku dňu uzatvorenia Zmluvy zmluvnými stranami na majetok Prenajímateľa bol príslušným súdom vyhlásený konkurz ani povolená reštrukturalizácia alebo vyrovnanie podľa príslušných právnych predpisov,
 - 5.1.7 Prenajímateľ nie je v úpadku a podľa vedomostí Prenajímateľa mu úpadok ani nehrozí, nebol Prenajímateľom podaný návrh na vyhlásenie konkurzu na majetok Prenajímateľa alebo návrh na reštrukturalizáciu alebo vyrovnanie, podľa vedomostí Prenajímateľa nebol veriteľom Prenajímateľa podaný návrh na vyhlásenie konkurzu na majetok Prenajímateľa alebo návrh na reštrukturalizáciu alebo vyrovnanie, súd

nezamietol návrh na vyhlásenie konkurzu na majetok Prenajímateľa pre nedostatok majetku, konkurzné konanie nebolo zastavené pre nedostatok majetku, súd nevydal rozhodnutie o zrušení konkurzu pre nedostatok majetku a ani neprebíha výkon súdneho alebo správneho rozhodnutia ani iného rozhodnutia proti Prenajímateľovi alebo akejkolvek časti jeho majetku;

5.1.8 ku dňu uzatvorenia Zmluvy zmluvnými stranami Prenajímateľ nevstúpil do likvidácie ani valné zhromaždenie Prenajímateľa nerozhodlo o zrušení Prenajímateľa a jeho vstupe do likvidácie.

5.2 Nájomca vyhlasuje, zaručuje sa Prenajímateľovi a podpisom Zmluvy potvrdzuje, že:

5.2.1 je oboznámený s faktickým stavom Predmetu nájmu a Predmet nájmu preberá v stave, v akom sa tento nachádza ku dňu podpisu tejto Zmluvy;

5.2.2 uzatvorenie a plnenie Zmluvy nie je v rozpore so žiadnym právnym predpisom, nariadením, zakladajúcimi dokumentmi, stanovami a internými dokumentmi Nájomcu, právnym úkonom a/alebo záväzkom, ktorým je Nájomca viazaný, pokiaľ by v dôsledku takého rozporu došlo alebo mohlo dôjsť k zmareniu účelu Zmluvy;

5.2.3 na uzatvorenie Zmluvy Nájomca získal súhlas všetkých orgánov Nájomcu, ak sa tento vyžaduje podľa zakladajúcich a iných interných dokumentov Nájomcu;

5.2.4 v súlade s osobitnými právnymi predpismi záväzky Nájomcu vyplývajúce zo Zmluvy zakladajú platné, záväzné a vynútiteľné záväzky;

5.2.5 ku dňu uzatvorenia Zmluvy zmluvnými stranami na majetok Nájomcu nebol príslušným súdom vyhlásený konkurz ani povolená reštrukturalizácia alebo vyrovnanie podľa príslušných právnych predpisov, Nájomca nie je v úpadku a podľa vedomostí Nájomcu mu úpadok ani nehrozí, nebol Nájomcom podaný návrh na vyhlásenie konkurzu na majetok Nájomcu alebo návrh na reštrukturalizáciu alebo vyrovnanie, podľa vedomostí Nájomcu nebol veriteľom Nájomcu podaný návrh na vyhlásenie konkurzu na majetok Nájomcu alebo návrh na reštrukturalizáciu alebo vyrovnanie, súd nezamietol návrh na vyhlásenie konkurzu na majetok Nájomcu pre nedostatok majetku, konkurzné konanie nebolo zastavené pre nedostatok majetku, súd nevydal rozhodnutie o zrušení konkurzu pre nedostatok majetku a ani neprebíha výkon súdneho alebo správneho rozhodnutia ani iného rozhodnutia proti Nájomcovi alebo akejkolvek časti jeho majetku, pokiaľ by v dôsledku takéhoto konania došlo alebo mohlo dôjsť k zmareniu účelu Zmluvy;

5.2.6 ku dňu uzatvorenia Zmluvy zmluvnými stranami Nájomca nevstúpil do likvidácie ani valné zhromaždenie Nájomcu nerozhodlo o zrušení Nájomcu a jeho vstupe do likvidácie

5.2.7 je oprávnený na vykonávanie všetkých činností spojených s prevádzkovaním Čerpacej stanice a v čase spustenia prevádzky bude disponovať dostatočným technickým, ekonomickým a personálnym zázemím pre ich vykonávanie;

5.2.8 vykonávaním činností pri plnení Zmluvy nedôjde k zásahu do práv tretích osôb.

6. ĎALŠIE PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

Práva a povinnosti Prenajímateľa

6.1 Prenajímateľ sa počas Doby nájmu zaväzuje najmä:

6.1.1 umožniť Nájomcovi užívať Predmet nájmu za podmienok dohodnutých Zmluvou a zabezpečiť mu nerušený výkon práv spojených s užívaním Predmetu nájmu podľa Zmluvy;

6.1.2 v deň začiatku Doby nájmu odovzdať Nájomcovi Pozemky a umožniť Nájomcovi zriadenie stavby Čerpacej stanice na Pozemkoch;

6.1.3 umožniť Nájomcovi pripojenie na Prejazdné pozemky, pripojenie k inžinierskym sieťam na/v Predmete nájmu, t.j. na rozvody elektrickej energie, prípadne vodovodnú

- a kanalizačnú prípojku alebo na rozvody iných energií (médií), ktorých odber je nevyhnutý pre účely prevádzkovania Čerpacej stanice na Predmete nájmu a poskytnúť Nájomcovi iné služby spojené s užívaním Predmetu nájmu definované v bode 1.1.14 Zmluvy, a to prípadne aj prostredníctvom tretej osoby; zmluvné strany sa môžu dohodnúť, že Nájomca vo vlastnom mene a na vlastný účet uzatvorí s príslušnými dodávateľmi energií, médií a služieb zmluvy a obchody, ktorých predmetom bude ich dodávka a poskytovanie dodávateľmi priamo Nájomcovi;
- 6.1.4 zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by neprimerane rušil Nájomcu pri užívaní Predmetu nájmu na účel podľa Zmluvy; o potrebe vykonania opráv, údržby alebo odstránenia škôd na Prejazdných pozemkoch, alebo na Predmete nájmu, je Prenajímateľ povinný upovedomiť Nájomcu najneskôr v lehote piatich (5) kalendárnych dní pred ich vykonaním, s výnimkou havárií, mimoriadnych udalostí a potreby odstránenia škôd spôsobených treťou osobou, kedy je Prenajímateľ oprávnený vstúpiť na/do Predmetu nájmu ihneď, avšak je povinný o tom bezodkladne informovať Nájomcu;
 - 6.1.5 uskutočniť na/v Predmete nájmu akékoľvek stavebné úpravy, dostavby, prístavby a podobne úpravy výlučne len po predchádzajúcej dohode s Nájomcom;
 - 6.1.6 udržiavať Prejazdné pozemky v stave spôsobilom na užívanie, dbať na poriadok a čistotu Prejazdných pozemkov, vrátane vykonávania mechanického čistenia Prejazdných pozemkov a zabezpečiť ich trvalú a bezpečnú zjazdnosť a priechodnosť;
 - 6.1.7 zabezpečiť vykonávanie zimnej údržby Pozemkov a Prejazdných pozemkov;
 - 6.1.8 umožniť zamestnancom Nájomcu, oprávneným osobám Nájomcu, dodávateľom pohonných hmôt a iných komodít súvisiacich s prevádzkou Čerpacej stanice a zákazníkom vstup na Predmet nájmu.
- 6.2 Ak Prenajímateľ poruší niektorú povinnosť podľa bodu 6.1 Zmluvy, Nájomca písomne vyzve Prenajímateľa na splnenie povinnosti alebo odstránenie následkov porušenia v ním určenej dodatočnej lehote, ktorá nesmie byť kratšia ako tridsať (30) kalendárnych dní odo dňa doručenia predmetnej výzvy Prenajímateľovi; uvedené neplatí pre akúkoľvek povinnosť, z ktorej povahy objektívne vyplýva, že neznesie odklad, kedy je Nájomca oprávnený odstrániť následky porušenia na náklady Prenajímateľa (ktoré musia byť primerané, odôvodnené a Prenajímateľovi riadne preukázané). Ak Prenajímateľ nesplní povinnosť alebo neodstráni následky porušenia ani v dodatočnej lehote poskytnutej Nájomcom v zmysle predchádzajúcej vety, Nájomca je oprávnený požadovať od Prenajímateľa zmluvnú pokutu vo výške 50,- EUR (slovom: päťdesiat eur) za každý začatý deň omeškania Prenajímateľa so splnením povinnosti alebo odstránením následkov porušenia.
 - 6.3 Ak Prenajímateľ ani po písomnej výzve Nájomcu s lehotou na nápravu nie kratšou ako tridsať (30) kalendárnych dní odo dňa jej doručenia, nesplní povinnosť uvedenú v bode 6.1.2 tohto článku Zmluvy, čo bude mať za následok objektívnu nemožnosť zriadiť stavbu Čerpacej stanice na Pozemkoch, Nájomca je oprávnený odstúpiť od Zmluvy a popri tom je oprávnený požadovať od Prenajímateľa zmluvnú pokutu v sume 5.000,- EUR (slovom: päťtisíc eur), ktorú je Prenajímateľ povinný zaplatiť do pätnástich (15) kalendárnych dní odo dňa doručenia výzvy Nájomcu na zaplatenie zmluvnej pokuty Prenajímateľovi.
 - 6.4 Prenajímateľ je oprávnený vstupovať na/do Predmetu nájmu a vykonať kontrolu užívania Predmetu nájmu Nájomcom v súlade s účelom a spôsobom dohodnutým v Zmluve, len za prítomnosti povereného zástupcu Nájomcu a v termíne vopred dohodnutým s Nájomcom. Prenajímateľ môže vstúpiť na/do Predmetu nájmu bez predchádzajúcej dohody s Nájomcom a/alebo bez prítomnosti Nájomcu len v prípade, ak je potrebné odvrátiť bezprostredne hroziace nebezpečenstvo škody na/v Predmete nájmu alebo v objekte Čerpacej stanice.
 - 6.5 Prenajímateľ nezodpovedá za škody na majetku Nájomcu spôsobené trestným činom, iným konaním inej osoby ako Prenajímateľa, prevádzkovou haváriou, živelnou pohromou, neodborným užívaním Predmetu nájmu a pod. Nezodpovedá ani za škodu spôsobenú zlým technickým stavom Predmetu nájmu, ktoré vznikli po protokolárnom prevzatí Predmetu nájmu, ak o tomto stave nedostal včas písomné upozornenie resp. ak mu nebolo umožnené potrebné úpravy resp. opravy vykonať. Rovnako nezodpovedá ani za škodu spôsobenú (či

už konaním alebo nekonaním) Nájomcom, jeho zamestnancami, zákazníkmi, resp. inými osobami, ktoré sa zdržovali v/ na Predmete nájmu.

Práva a povinnosti Nájomcu:

6.6 Nájomca sa ďalej zaväzuje najmä:

- 6.6.1 užívať Predmet nájmu v súlade s účelom dohodnutým v Zmluve, t.j. na účel výstavby a prevádzkovania Čerpacej stanice;
- 6.6.2 zabezpečiť najneskôr do dvanástich (12) mesiacov odo dňa nadobudnutia právoplatnosti stavebného povolenia zriadenie stavby Čerpacej stanice v súlade s projektovou dokumentáciou schválenou príslušným stavebným úradom v stavebnom konaní, so stavebným povolením a so všeobecne záväznými právnymi predpismi Slovenskej republiky; všetky stupne projektovej dokumentácie pred vydaním stavebného povolenia ohľadne stavby Čerpacej stanice je Nájomca povinný dať Prenajímateľovi na schválenie v zmysle bodu 2.7. tejto Zmluvy;
- 6.6.3 na najnižšiu možnú úroveň eliminovať obmedzenie zjazdnosti a priechodnosti Prejazdných pozemkov pri zriaďovaní stavby Čerpacej stanice;
- 6.6.4 na vlastné náklady udržiavať Predmet nájmu v užívaniashopnom stave, ohľadne prevádzky Čerpacej stanice zabezpečiť v plnom rozsahu vykonanie opatrení za účelom zabezpečenia protipožiarnej ochrany na/v Predmete nájmu a vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, inej havárie alebo škody v objekte Čerpacej stanice
- 6.6.5 prevádzkovať alebo zabezpečiť prevádzku Čerpacej stanice v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi v oblasti ochrany životného prostredia, nakladania s odpadmi, ochrany pred požiarom, ochrany zdravia a bezpečnosti pri práci, ochrany majetku, v súlade s technickými, bezpečnostnými a hygienickými normami platnými pre tento druh stavieb a s inými príslušnými všeobecne záväznými právnymi predpismi;
- 6.6.6 udržiavať Predmet nájmu a jeho okolie v stave spôsobilom na jeho užívanie, dbať na poriadok a čistotu v objekte Čerpacej stanice a zabezpečiť trvalú a bezpečnú zjazdnosť a priechodnosť spevnených plôch v objekte Čerpacej stanice;
- 6.6.7 zabezpečiť odvoz komunálneho odpadu z objektu Čerpacej stanice;
- 6.6.8 zabezpečiť na vlastné náklady odvoz a odstránenie odpadu, ktorý nie je bežným komunálnym odpadom, ktorý vznikne v súvislosti s výstavbou a prevádzkovaním Čerpacej stanice.
- 6.6.9 znášať obmedzenie v užívaní Predmetu nájmu v rozsahu potrebnom na výkon vlastníckeho práva Prenajímateľa; Nájomca sa zaväzuje rešpektovať a strpieť obmedzenia v užívaní Predmetu nájmu z dôvodu potreby vykonávania opráv a údržby Prejazdných pozemkov a/alebo iných stavieb a zariadení na Pozemkoch;
- 6.6.10 znášať prejazd cez Pozemky v súlade s bodu 2.12 tejto Zmluvy;
- 6.6.11 dodržiavať nariadenia Prenajímateľa na zabezpečenie ochrany majetku Prenajímateľa;
- 6.6.12 pred začatím prevádzky Čerpacej stanice poistiť na vlastné náklady svoj majetok, ako aj poistiť svoju prevádzkovú činnosť vrátane
 - poistenia zodpovednosti Nájomcu za škody vzniknuté v súvislosti s jeho činnosťami prevádzkovanými na/v Predmete nájmu a v súvislosti s vlastníctvom Čerpacej stanice počas Doby nájmu (zahŕňajúce predovšetkým poškodenie majetku a všetkých škôd spôsobených na Predmete nájmu vrátane poistenia za environmentálne škody, prípadne poranenia alebo úmrtia osôb a pod.)
 - poistenia stavebných a konštrukčných vád,
 - poistenia pre prípad živelných pohrôm, poškodenia alebo zničenia vecí vodou z vodovodných zariadení,
 - poistenia rizika krádeže vlámaním a vandalizmu;Všetky poistné plnenia vyplývajúce z takýchto poistných zmlúv budú vinkulované v prospech Prenajímateľa;

- 6.6.13 udržiavať poistenia uvedené v bode 6.6.12 tohto článku Zmluvy do skončenia nájmu;
- 6.6.14 predložiť Prenajímateľovi poistnú zmluvu s predmetom poistenia uvedenom v bode 6.6.12 tohto článku Zmluvy v lehote 10 (desiatich) dní pred dňom začatia prevádzky Čerpacej stanice;
- 6.6.15 pred začatím výstavby Čerpacej stanice uzavrieť poistnú zmluvu na poistenie zodpovednosti za škodu spôsobenú stavebnou činnosťou minimálne na poistnú sumu 300.000 EUR;
- 6.6.16 predložiť Prenajímateľovi poistnú zmluvu s predmetom poistenia uvedenom v bode 6.6.14 tohto článku Zmluvy v lehote 10 (desiatich) dní pred dňom začatia výstavby Čerpacej stanice;
- 6.6.17 na vlastné náklady vykonávať všetky opravy stavby Čerpacej stanice tak, aby nedošlo ku škode na majetku Prenajímateľa; v prípade porušenia tejto povinnosti Nájomcom, môže tieto opravy obstaráť a vykonať Prenajímateľ na náklady Nájomcu, pričom Prenajímateľ tak môže urobiť až po predchádzajúcej písomnej výzve Nájomcu a po márnom uplynutí lehoty, ktorá nesmie byť kratšia ako tridsať (30) kalendárnych dní;
- 6.6.18 bez zbytočného odkladu oznámiť Prenajímateľovi skutočnosti brániace riadnemu užívaniu Predmetu nájmu, ďalej potrebu opráv Prejazdnych pozemkov, v dôsledku ktorých by mohla byť ohrozená jej prevádzka, a po predchádzajúcej dohode umožniť Prenajímateľovi vykonanie týchto opráv, pričom Nájomca sa zaväzuje poskytnúť Prenajímateľovi v súvislosti s výkonom opráv, na ktorých vykonávanie je Prenajímateľ povinný, potrebnú súčinnosť; ak Nájomca vynaložil náklady v súvislosti s vykonávaním opráv alebo úprav Predmetu nájmu, má Nájomca právo na náhradu týchto nákladov (ktoré musia byť primerané, odôvodnené a Prenajímateľovi riadne preukázané). Drobné opravy a úpravy Predmetu nájmu do výšky 300,- Eur, resp. bežnú údržbu Predmetu nájmu vykoná Nájomca;
- 6.6.19 vykonať stavebné úpravy a zmeny alebo zmeny vo využití stavby Čerpacej stanice, avšak vždy pri dodržaní účelu nájmu podľa Zmluvy, len s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa, pričom náklady na tieto úpravy znáša v celom rozsahu Nájomca;
- 6.6.20 vykonať akékoľvek stavebné úpravy na/v Predmete nájmu a Čerpacej stanice, ktoré nesúvisia s prevádzkou Čerpacej stanice a ku ktorým dôjde k zhodnoteniu Predmetu nájmu alebo inej veci vo vlastníctve Prenajímateľa, len s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa, pričom náklady na tieto úpravy znáša v celom rozsahu Nájomca
- 6.6.21 umožniť Prenajímateľovi vykonať odbornú prehliadku Predmetu nájmu počas Doby nájmu počas obvyklých hodín pracovného dňa, a to za prítomnosti osoby poverenej Nájomcom, najmä z dôvodu kontroly užívania Predmetu nájmu na dohodnutý účel, kontroly zariadení Predmetu nájmu, ktoré sú vo vlastníctve Prenajímateľa, z dôvodu odstraňovania škody alebo havárie na/v Predmete nájmu;
- 6.6.22 vykonávať všetky činnosti spojené s prevádzkovaním Čerpacej stanice na základe a v súlade s povoleniami vyžadovanými všeobecnými právnymi predpismi a s dostatočným technickým, ekonomickým a personálnym zázemím pre ich vykonávanie; poskytovať služby svojim zákazníkom tak, aby nedochádzalo k poškodzovaniu dobrého mena Prenajímateľa predovšetkým sa zaväzuje predávať pohonné hmoty vo vysokej kvalite spĺňajúce minimálne štandardy stanovené platnou legislatívou, pričom sa zaväzuje, že vykonávaním činností pri plnení Zmluvy nedôjde k zásahu do práv tretích osôb. Pre prípad porušenia tejto povinnosti je Prenajímateľ oprávnený uplatňovať si voči Nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške 25.000,- EUR;
- 6.6.23 nedať Predmet nájmu do podnájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa,
- 6.6.24 vykonať všetky potrebné opatrenia na odvrátenie resp. zníženie hroziacej resp. už spôsobenej škody na Predmete nájmu a upovedomiť o nich bezodkladne písomne Prenajímateľa,
- 6.6.25 bez výhrad dodržiavať všetky vnútorné smernice, vydané Prenajímateľom v areáli objektu Vajnorská č. 135. V prípade porušenia tejto svojej povinnosti je nájomca

- povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 160,00 € za každý jednotlivý prípad a deň porušenia tejto svojej povinnosti,
- 6.6.26 počínať si tak, aby nedochádzalo k škodám na zdraví, majetku, na prírode a životnom prostredí.
- 6.7 Ak Nájomca poruší povinnosť podľa bodu 6.6 (vrátane podbodov) Zmluvy, Prenajímateľ písomne vyzve Nájomcu na splnenie povinnosti alebo odstránenie následkov porušenia v ním určenej dodatočnej lehote, ktorá nesmie byť kratšia ako tridsať (30) kalendárnych dní odo dňa doručenia predmetnej výzvy Nájomcovi; uvedené neplatí pre akúkoľvek povinnosť, z ktorej povahy vyplýva, že neznesie odklad, kedy je Prenajímateľ oprávnený odstrániť následky porušenia na náklady Nájomcu. Ak Nájomca nesplní povinnosť alebo neodstráni následky porušenia ani v dodatočnej lehote poskytnutej Prenajímateľom, Prenajímateľ je oprávnený požadovať od Nájomcu zmluvnú pokutu vo výške 100,- EUR (slovom: jedno sto eur) za každý začatý deň omeškania Nájomcu so splnením povinnosti alebo odstránením následkov porušenia, a to už odo dňa nasledujúceho po doručení výzvy Prenajímateľa na splnenie povinnosti alebo odstránenie následkov porušenia. V prípade omeškania s plnením podľa bodu 6.6.2 je Prenajímateľ oprávnený požadovať od Nájomcu zmluvnú pokutu vo výške 100,- EUR za každý začatý deň omeškania, a to bez potreby predchádzajúceho upozornenia na omeškanie a poskytnutia dodatočnej lehoty na nápravu.
- 6.8 Nájomca je oprávnený a v prípade bodu 6.8.2 aj povinný:
- 6.8.1 umiestniť na stavbe Čerpacej stanice reklamné označenie so svojim obchodným menom, prípadne logom,
- 6.8.2 predmet nájmu užívať nepretržite počas 24 hod. denne a stanoviť otváraciu dobu pre motoristickú verejnosť 24 hod. denne, s výnimkou technických odstávok, nevyhnutne patriacich k prevádzke Čerpacej stanice ako napr.: prečerpávanie nových zásob paliva, technických kontrol a certifikácií atď.,
- 6.8.3 uplatňovať a vykonávať príslušné účtovné odpisy vo svojom účtovníctve, ak Nájomca počas Doby nájmu použije v súlade s touto Zmluvou svoje vlastné peňažné prostriedky na úpravu Predmetu nájmu, čím dôjde k technickému zhodnoteniu Predmetu nájmu. Pokiaľ by došlo pred úplným daňovým odpisom technického zhodnotenia k predčasnemu ukončeniu nájmu a Nájomca ponechá technické zhodnotenie v Predmete nájmu a v tomto stave odovzdá Predmet nájmu Prenajímateľovi, zaväzuje sa Nájomca za odplatu vo výške 1,- EURO (slovom: jedno euro) odovzdať Prenajímateľovi zostatkovú cenu technického zhodnotenia, pokiaľ toto nie je možné alebo účelné demontovať.
- 6.9 Nájomca zodpovedá za škodu, ktorú spôsobí on sám, jeho zamestnanci alebo osoby oprávnené konať v jeho mene na/v Predmete nájmu alebo na inom majetku Prenajímateľa. Vznik takto spôsobenej škody je Nájomca povinný oznámiť Prenajímateľovi bez zbytočného odkladu. Spôsobenú škodu sa Nájomca zaväzuje odstrániť na vlastné náklady uvedením do predošlého stavu. V prípade, že uvedenie do predošlého stavu nebude možné alebo účelné, alebo ho Nájomca nevykoná v primeranej lehote, najneskôr však do tridsiatich (30) kalendárnych dní odo dňa škodovej udalosti, zaväzuje sa Nájomca poskytnúť Prenajímateľovi peňažnú náhradu za spôsobenú škodu.

7. SKONČENIE ZMLUVY

- 7.1. Zmluva sa skončí a práva a povinnosti zmluvných strán zo Zmluvy zanikajú uplynutím Doby trvania nájomného vzťahu; ustanovenie bodu 3.3 Zmluvy nie je tým dotknuté. V prípade ak dôjde k predĺženiu Doby trvania nájomného vzťahu v zmysle bodu 3.3 Zmluvy, Zmluva sa skončí až uplynutím primerane predĺženej Doby trvania nájomného vzťahu v zmysle bodu 3.3 Zmluvy.
- 7.2. Zmluvné strany môžu skončiť Zmluvu pred uplynutím Doby nájmu (primerane predĺženej podľa bodu 3.3 Zmluvy) písomnou dohodou o skončení Zmluvy; v tomto prípade Zmluva

zaniká dňom uvedeným v dohode o skončení Zmluvy, inak dňom nasledujúcim po uzatvorení dohody o skončení Zmluvy oboma zmluvnými stranami.

7.3. Prenajímateľ je oprávnený skončiť Zmluvu písomnou výpoveďou pred uplynutím Doby trvania nájomného vzťahu, ak:

7.3.1. Nájomca užíva Predmet nájmu na iný než dohodnutý účel;

7.3.2. Nájomca neprevádzkuje Čerpaciu stanicu po dobu najmenej tridsať (30) dní; uvedené ustanovenie neplatí, ak Nájomca neprevádzkuje Čerpaciu stanicu v dôsledku okolností vyššej moci alebo na základe právoplatného rozhodnutia príslušného orgánu verejnej moci v dôsledku zmeny platnej legislatívy, pričom v týchto prípadoch platí (ak sa zmluvné strany nedohodnú inak), že:

- (a) ak Nájomca nemôže prevádzkovať Čerpaciu stanicu v dôsledku okolností vyššej moci, Prenajímateľ je oprávnený skončiť Zmluvu písomnou výpoveďou, ak Nájomca neobnoví prevádzku Čerpacej stanice ani do štyroch (4) mesiacov odo dňa pominutia okolností vyššej moci; alebo
- (b) ak príslušný orgán verejnej moci v rozhodnutí určí lehotu na splnenie povinnosti Nájomcom za účelom obnovenia prevádzky Čerpacej stanice alebo za účelom odstránenia nedostatkov v prevádzke Čerpacej stanice, Nájomca je povinný splniť tieto uložené povinnosti a bez zbytočného odkladu urobiť všetky úkony, ktoré je možné od Nájomcu rozumne požadovať za účelom obnovenia prevádzky Čerpacej stanice alebo za účelom odstránenia nedostatkov v prevádzke Čerpacej stanice, inak je Prenajímateľ oprávnený skončiť Zmluvu písomnou výpoveďou ihneď po márnom uplynutí lehoty určenej v právoplatnom rozhodnutí príslušného orgánu verejnej moci; Pre prípad, ak príslušný orgán verejnej moci rozhodol o uložení povinností, ktorá vznikla v priamom dôsledku porušenia alebo opomenutia povinností stanovených platnou legislatívou má Prenajímateľ právo skončiť Zmluvu písomnou výpoveďou podľa prvej vety bodu 7.3.2. Zmluvy alebo
- (c) ak príslušný orgán verejnej moci v rozhodnutí neurčí lehotu na obnovenie prevádzky Čerpacej stanice alebo na odstránenie nedostatkov v prevádzke Čerpacej stanice, Prenajímateľ je oprávnený skončiť Zmluvu písomnou výpoveďou, ak Nájomca neobnoví prevádzku Čerpacej stanice alebo neodstráni nedostatky v prevádzke Čerpacej stanice ani do štyroch (4) mesiacov odo dňa prerušenia prevádzky. Pre prípad, ak príslušný orgán verejnej moci rozhodol o uložení povinností, ktorá vznikla v priamom dôsledku porušenia alebo opomenutia povinností stanovených platnou legislatívou má Prenajímateľ právo skončiť zmluvu písomnou výpoveďou podľa prvej vety bodu 7.3.2. Zmluvy;

Nájomca si je vedomý, že neprevádzkovanie Čerpacej stanice z dôvodov uvedených v tomto ustanovení nie je dôvodom pre neplatenie Nájomného 2 a Prevádzkových nákladov a zaväzuje sa ich uhrádzať aj po dobu takéhoto neprevádzkovania Čerpacej stanice. Súčasne sa v prípade porušenia povinnosti Nájomcu riadne prevádzkovať Čerpaciu stanicu, t.j. v prípade prerušenia prevádzky po dobu dlhšiu ako dva (2) mesiace, Nájomca zaväzuje uhrádzať zmluvnú pokutu 50 € za každý deň prerušenia prevádzky Čerpacej stanice bez ohľadu na dôvod, na základe ktorého došlo k prerušeniu prevádzky, a to počnúc prvým dňom prerušenia prevádzky.

Pre odstránenie pochybností je Nájomca povinný upozorniť Prenajímateľa na pripravovanú zmenu legislatívy a z nej vyplývajúce úpravy v dostatočnom časovom predstihu tak, aby zmluvné strany mohli dojednať potrebný harmonogram prác a úprav a riešiť situáciu k spokojnosti oboch strán;

7.3.3. Nájomca napriek doručenému písomnému upozorneniu Prenajímateľa mešká viac ako tri (3) mesiace s úhradou splatného Nájomného 1 a/ alebo Nájomného 2 a/alebo akejkol'vek splatnej úhrady Prevádzkových nákladov alebo ich akejkol'vek časti;

- 7.3.4. bolo rozhodnuté príslušným orgánom verejnej moci o odstránení stavby Čerpacej stanice alebo o zmenách v užívaní stavby Čerpacej stanice, čo bráni užívať Predmet nájmu na dohodnutý účel podľa Zmluvy;
 - 7.3.5. Nájomca dal Predmet nájmu do podnájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa;
 - 7.3.6. Nájomca napriek doručenému písomnému upozorneniu Prenajímateľa nezjednal nápravu a porušenie povinností Nájomcu v zmysle tejto Zmluvy naďalej trvá aj po uplynutí dodatočnej lehoty na odstránenie porušenia poskytnutej v písomnom upozornení na zjednanie nápravy,
 - 7.3.7. ak Nájomca spôsobil Prenajímateľovi škodu a náklady na náhradu škody neuhradil do 30 (tridsiatich) dní odo dňa doručenia písomnej výzvy na úhradu nákladov Nájomcovi.
- 7.4. Nájomca je oprávnený skončiť Zmluvu písomnou výpoveďou pred uplynutím Doby trvania nájomného vzťahu, ak:
- 7.4.1. Predmet nájmu sa stane bez zavinenia Nájomcu nespôsobilý na užívanie na dohodnutý účel podľa Zmluvy;
 - 7.4.2. bolo rozhodnuté príslušným orgánom verejnej moci o odstránení stavby Čerpacej stanice alebo o zmenách v užívaní stavby Čerpacej stanice, v dôsledku čoho pomínie účel užívania Predmetu nájmu Nájomcom;
 - 7.4.3. Čerpacia stanica sa stane podľa právoplatného rozhodnutia príslušného orgánu verejnej moci nespôsobilá na ďalšie prevádzkovanie;
 - 7.4.4. Nájomca stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú je oprávnený Predmet nájmu užívať, t.j. stratí spôsobilosť a/alebo oprávnenie na prevádzkovanie Čerpacej stanice;
 - 7.4.5. Prenajímateľ užíva Pozemky alebo ich časť spôsobom, že Nájomca aj napriek preukázateľne vynaloženému úsiliu objektívne nemôže prevádzkovať Čerpaciu stanicu na obvyklý účel; uvedené ustanovenie neplatí v prípade podľa bodu 6.1.4 Zmluvy;
 - 7.4.6. Prenajímateľ sústavne (najmenej trikrát (3x) v priebehu dvanásť (12) mesiacov) závažne podstatne porušuje svoje povinnosti zo Zmluvy.
- 7.5. Písomná výpoveď Zmluvy musí byť doručená druhej zmluvnej strane. Výpoveď Zmluvy, ktorá bola doručená druhej zmluvnej strane, možno odvolať so súhlasom tejto druhej zmluvnej strany. Odvolanie výpovede Zmluvy ako aj súhlas s jej odvolaním musia byť písomné a doručené adresátovi.
- 7.6. Výpovedná doba pre obidve zmluvné strany je štyri (4) mesiace; výpovedná doba začína plynúť od prvého (1.) dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.
- 7.7. Okrem ďalších prípadov, v ktorých to Zmluva umožňuje, Nájomca je oprávnený písomne odstúpiť od Zmluvy, a
- 7.7.1. Nájomca objektívne nemôže zriadiť Čerpaciu stanicu v súlade so Zmluvou v dôsledku zavineného konania Prenajímateľa, a tento nedostatok Prenajímateľ neodstráni ani v náhradnej lehote poskytnutej zo strany Nájomcu na tento účel, ktorá nesmie byť kratšia ako tridsať (30) pracovných dní, alebo
 - 7.7.2. Prenajímateľ riadne a včas neodovzdá Nájomcovi Pozemky a tento nedostatok Prenajímateľ neodstráni ani v náhradnej lehote poskytnutej zo strany Nájomcu na tento účel, ktorá nesmie byť kratšia ako tridsať (30) pracovných dní alebo
 - 7.7.3. Prenajímateľ najmenej trikrát po sebe neposkytne Nájomcovi nevyhnutnú súčinnosť v súlade s touto Zmluvou za účelom zriadenia Čerpacej stanice na Predmete nájmu (a to aj v stavebnom konaní a/alebo kolaudačnom konaní), ktorej poskytnutie možno od Prenajímateľa rozumne a objektívne požadovať a tento nedostatok Prenajímateľ neodstráni ani v náhradnej lehote poskytnutej zo strany Nájomcu na tento účel, ktorá nesmie byť kratšia ako tridsať (30) pracovných dní.
- 7.8. Okrem ďalších prípadov, v ktorých to Zmluva umožňuje, Prenajímateľ je oprávnený písomne odstúpiť od Zmluvy, ak:

- 7.8.1. Nájomca užíva Predmet nájmu v rozpore s touto Zmluvou;
 - 7.8.2. Stavebné povolenie na Čerpaciu stanicu nenadobudne právoplatnosť do štyridsiaticich ôsmich (48) mesiacov odo dňa podpisu tejto Zmluvy;
 - 7.8.3. Stavba Čerpacej stanice nie je postavená do dvanástich (12) mesiacov odo dňa nadobudnutia právoplatnosti stavebného povolenia;
 - 7.8.4. Nájomca poruší svoju povinnosť udržiavať poistenie podľa Zmluvy;
 - 7.8.5. Nájomca poruší svoju povinnosť udržiavať a doplniť kauciu v lehote uvedenej v bode 4.2.17 tejto Zmluvy,
 - 7.8.6. Nájomca stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú je oprávnený Predmet nájmu užívať;
 - 7.8.7. Nájomca uskutočnil stavebné úpravy alebo iné konštrukčné práce na /v Predmete nájmu v rozpore s touto Zmluvou;
 - 7.8.8. Nájomca vstúpi do likvidácie alebo bude zrušený alebo bude na neho vyhlásený konkurz alebo povolená reštrukturalizácia alebo bude na neho podaný návrh na vyhlásenie konkurzu alebo povolenie reštrukturalizácie zo strany tretích osôb alebo zo strany Nájomcu alebo súd vydá uznesenie o začatí konkurzného alebo reštrukturalizačného konania na Nájomcu alebo ak súd zamietne návrh na vyhlásenie konkurzu z dôvodu, že majetok Nájomcu nepostačuje ani na pokrytie nákladov konkurzného konania;
 - 7.8.9. Nájomca ku Dňu začiatku Doby nájmu neuzavrie samostatnú zmluvu o združenej dodávke v zmysle článku 4. bodu 4.2.5 tejto Zmluvy.
- 7.9. Odstúpenie od Zmluvy nadobúda účinky dňom doručenia písomného oznámenia o odstúpení od Zmluvy druhej zmluvnej strane. Písomné odstúpenie od Zmluvy musí byť odôvodnené, inak je neplatné. Odstúpením od Zmluvy Zmluva zaniká dňom doručenia písomného oznámenia o odstúpení od Zmluvy porušujúcej zmluvnej strane. Každá zmluvná strana je oprávnená odstúpiť od Zmluvy a Zmluva v dôsledku tohto odstúpenia zaniká len v prípade, ak porušenie povinnosti vyplývajúce zo Zmluvy, pre ktoré poškodená zmluvná strana odstúpila od Zmluvy, pretrváva ku dňu nadobudnutia účinkov odstúpenia od Zmluvy podľa prvej vety tohto ustanovenia Zmluvy.
- 7.10. Skončením Zmluvy písomnou výpoveďou alebo odstúpením od Zmluvy nie je dotknuté právo poškodenej alebo odstupujúcej zmluvnej strany na zmluvnú pokutu podľa ustanovení Zmluvy ani jej právo na náhradu škody v celom rozsahu, t.j. aj v rozsahu prevyšujúcom zmluvnú pokutu podľa Zmluvy, vrátane ušlého zisku, a taktiež nie sú dotknuté ustanovenia tejto Zmluvy, z ktorých povahy vyplýva, že majú zostať zachované aj po zániku Zmluvy.
- 7.11. Nájomca sa zaväzuje najneskôr v deň skončenia nájmu podľa Zmluvy, resp. v prípade skončenia nájmu v dôsledku odstúpenia od Zmluvy niektorou zmluvnou stranou najneskôr do tridsiatich (30) kalendárnych dní odo dňa zániku Zmluvy, na vlastné náklady a vlastnú zodpovednosť Predmet nájmu vypratať, odstrániť z Predmetu nájmu stavbu Čerpacej stanice, vysporiadať s Prenajímateľom hospodárenie s inžinierskymi sieťami a uviesť Predmet nájmu do stavu zodpovedajúceho stavu Predmetu nájmu pri jeho odovzdaní Nájomcovi s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak; Nájomca nie je povinný odstrániť z Predmetu nájmu iné stavebné úpravy, ktoré boli uskutočnené so súhlasom Prenajímateľa a nesúviseli (priamo či nepriamo) s prevádzkou Čerpacej stanice. Ak Nájomca Čerpaciu stanicu neodstráni a Predmet nájmu neuvedie do zodpovedajúceho stavu v zmysle predchádzajúcej vety najneskôr do tridsiatich (30) kalendárnych dní odo dňa skončenia nájmu podľa tejto Zmluvy, Zmluvné strany sa dohodli, že stavba Čerpacej stanice automaticky prechádza do vlastníctva Prenajímateľa k tridsiatemu prvému kalendárnemu dňu (31) po skončení nájmu podľa tejto Zmluvy zo odplatu vo výške 1,- EURO (slovom: jedno euro). V prípade, ak sa Prenajímateľ rozhodne stavbu Čerpacej stanice odstrániť do 12 (dvanástich) mesiacov odo dňa skončenia nájmu, Nájomca je povinný uhradiť Prenajímateľovi všetky preukázateľne vynaložené náklady na jej odstránenie do výšky 50.000 EUR (slovom: päťdesiat tisíc eur), a to do 30 (tridsiatich) dní odo dňa doručenia výzvy na úhradu predmetných nákladov Nájomcovi. V prípade, ak Nájomca nezaplatí Prenajímateľovi náklady v lehote podľa predchádzajúcej vety, Nájomca je povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 100,- EUR (sto eur) za každý deň omeškania

s úhradou nákladov. Úhradou zmluvnej pokuty nezaniká povinnosť Nájomcu zaplatiť Prenajímateľovi náklady na odstránenie Čerpackej stanice.

8. SPOLOČNÉ A ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

- 8.1 Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu poslednou zo zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle Prenajímateľa, ktorý Zmluvu zverejní, v súlade s § 47a Občianskeho zákonníka a §5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov.
- 8.2 Uplatnením práva na zmluvnú pokutu dotknutou (oprávnenou) zmluvnou stranou podľa Zmluvy, resp. zaplatením zmluvnej pokuty povinnou zmluvnou stranou, nie je dotknuté právo dotknutej zmluvnej strany na náhradu škody v celom rozsahu, t.j. aj rozsahu prevyšujúcom zmluvnú pokutu, vrátane ušlého zisku. Zmluvná strana povinná na zaplatenie zmluvnej pokuty podľa Zmluvy je povinná plniť povinnosť, ktorej splnenie je zabezpečené zmluvnou pokutou podľa Zmluvy, aj po zaplatení zmluvnej pokuty dotknutej zmluvnej strane.
- 8.3 Akékoľvek písomné oznámenia, listiny, dokumenty a písomnosti (písomnosti), ktorých doručenie predpokladá Zmluva, budú doručované na adresu sídla adresáta uvedenú v záhlaví Zmluvy, pokiaľ niektorá zo zmluvných strán písomne neoznámí druhej zmluvnej strane inú adresu pre účely doručovania alebo pokiaľ iná adresa sídla nebude vyplývať z príslušného obchodného registra, v ktorom je príslušná zmluvná strana zapísaná. Pokiaľ nie je v Zmluve výslovne uvedené inak, akékoľvek oznámenie alebo iná komunikácia podľa Zmluvy sa budú považovať za riadne uskutočnené, ak budú doručené druhej zmluvnej strane osobne, doporučenou poštou alebo prostredníctvom kuriéra. Akákoľvek písomnosť podľa Zmluvy bude považovaná za doručenú:
- 8.3.1 dňom fyzického prevzatia písomnosti, ak je písomnosť zasielaná prostredníctvom kuriéra alebo doručovaná osobne; alebo
- 8.3.2 dňom doručenia písomnosti potvrdeným na doručenke, ak je písomnosť zasielaná doporučenou poštou; alebo
- 8.3.3 v prípade, že k prevzatíu písomnosti zo strany adresáta nedôjde z dôvodu neprevzatia písomnosti v odbernej lehote, z dôvodu nezastihnutia adresáta alebo z dôvodu, že adresát je neznámy, dňom, v ktorom bude písomnosť vrátená odosielateľovi; alebo
- 8.3.4 dňom odmietnutia prevzatia písomnosti zo strany adresáta ,.

Komunikácia medzi zmluvnými stranami v bežných, nepodstatných veciach pre plnenie predmetu Zmluvy, môže prebiehať aj formou e-mailovej správy, pričom e-mailová správa sa považuje za doručeníu v nasledujúci deň po jej odoslaní adresátovi. Kontaktné e-mailové adresy Zmluvných strán sú nasledovné:

Prenajímateľ: ondrus@bssmsro.eu

Nájomca: info@24hoil.sk

- 8.4 Zmluvné strany sa dohodli, že všetky skutočnosti a informácie vyplývajúce z tejto Zmluvy a vzťahov z nej vyplývajúcich sú považované za prísne dôverné vrátane údajov týkajúcich sa finančnej situácie a obchodných stykov zmluvných strán, vnútornej organizačnej štruktúry, ako aj údajov o obchodných partneroch zmluvných strán. Každá zmluvná strana sa zaväzuje, že uchová v dôvernosti všetky skutočnosti, ktoré sa dozvie v súvislosti s plnením Zmluvy, nezneužije informácie nadobudnuté v súvislosti s plnením Zmluvy vo svoj osobný prospech alebo v prospech tretej osoby, ktorých zneužitie by mohlo spôsobiť ujmu na mene, majetku alebo inak poškodiť dobré meno niektorej zmluvnej strany, a zdrží sa akéhokolvek konania, ktoré by k takémuto zneužitíu mohlo viesť.

- 8.5 Nájomca je oprávnený previesť alebo postúpiť akékoľvek svoje práva a/alebo povinnosti vyplývajúce zo Zmluvy na tretiu osobu iba s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa.
- 8.6 Prenajímateľ je oprávnený a Nájomca týmto udeľuje Prenajímateľovi súhlas s akýmkoľvek budúcim prevodom práv alebo postúpením povinností vyplývajúcich zo Zmluvy pre Prenajímateľa na tretiu osobu.
- 8.7 Ak niektorá zmluvná strana neuplatní alebo nevykoná akékoľvek svoje právo vyplývajúce zo Zmluvy alebo ho vykoná čiastočne, nebude to mať účinky vzdania sa tohto práva a akýkoľvek čiastočný výkon takého práva nebude prekážkou pre akýkoľvek jeho iný alebo ďalší výkon alebo pre výkon akéhokoľvek iného práva, pokiaľ osobitné právne predpisy neustanovujú inak.
- 8.8 Práva a povinnosti zmluvných strán vyplývajúce zo Zmluvy alebo súvisiace s plnením Zmluvy, ktoré nie sú výslovne upravené Zmluvou, sa riadia príslušnými ustanoveniami Obchodného zákonníka, s výnimkou ustanovení týkajúcich sa nájmu, ktoré sa spravujú príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, inak inými všeobecne záväznými právnymi predpismi Slovenskej republiky.
- 8.9 Všetky spory, ktoré medzi zmluvnými stranami vzniknú zo Zmluvy alebo v súvislosti s ňou, sa budú riešiť predovšetkým vzájomnou dohodou. Ak sa zmluvné strany nedohodnú na zmiernom riešení sporu, poškodená zmluvná strana jej oprávnená uplatniť svoje právo podaním návrhu na začatie konania pred súdom Slovenskej republiky vecne a miestne príslušným podľa osobitného právneho predpisu.
- 8.10 Ak niektoré ustanovenie Zmluvy je alebo sa v budúcnosti stane neplatným, neúčinným a/alebo nevykonateľným, nie je tým dotknutá platnosť, účinnosť a/alebo vykonateľnosť ostatných ustanovení Zmluvy, pokiaľ z povahy neplatného, neúčinného a/alebo nevykonateľného ustanovenia Zmluvy alebo z jeho obsahu alebo z okolností, za ktorých bolo dojednané, nevyplýva, že takéto ustanovenie nemožno oddeliť od ostatného obsahu Zmluvy. Zmluvné strany sa zaväzujú bez zbytočného odkladu nahradiť neplatné, neúčinné a/alebo nevykonateľné ustanovenie novým platným, účinným a vykonateľným ustanovením, ktoré najviac zodpovedá hospodárskemu účelu pôvodného ustanovenia. Do tohto času platí zodpovedajúca úprava Obchodného, resp. Občianskeho zákonníka a ostatných príslušných právnych predpisov Slovenskej republiky.
- 8.11 Práva a povinnosti vyplývajúce zo Zmluvy sa vzťahujú aj na právnych nástupcov zmluvných strán.
- 8.12 Akékoľvek zmeny a doplnenia Zmluvy na základe dohody zmluvných strán vyžadujú písomnú formu a budú vykonané formou očíslovaných dodatkov k Zmluve, podpísaných obidvoma zmluvnými stranami. Úkony smerujúce ku skončeniu Zmluvy musia byť vykonané písomne.
- 8.13 Zmluva je vyhotovená a podpísaná v štyroch (4) vyhotoveniach s platnosťou originálu, pričom každá zmluvná strana obdrží dve (2) vyhotovenia Zmluvy.
- 8.14 Neoddeliteľnou súčasťou Zmluvy je
1. Príloha č. 1 - Geometrický plán
 2. Príloha č. 2 - Prejazdne pozemky
 3. Príloha č. 3 - Prvá časť projektovej dokumentácie – Architektonická štúdia
 4. Príloha č. 4 - Informatívny výpis z listu vlastníctva č. 4796, k. ú. Nové Mesto

5. Príloha č. 5 - Špecifikácia Predmetu nájmu, vrátane pôdorysu predmetu nájmu spolu so spevnenými plochami
6. Príloha č. 6 - Výpočtový list úhrad nájomného
7. Príloha č. 7 – Vzor splátkového kalendára na úrady nájomného
8. Príloha č. 8 - Vzor pre výpočet úhrad Prevádzkových nákladov
9. Príloha č. 9 - Prevádzková smernica č. 01/2018 o vjazde, odstavovaní vozidiel a o zabezpečení priechodnosti vnútro-areálových komunikácií v areáli V 135 CENTRUM na Vajnorskej ulici 135, Bratislava.

8.15 Zmluvné strany vyhlasujú, že sú spôsobilé na právne úkony, Zmluvu si pred jej podpisom prečítali, jej obsahu porozumeli, že Zmluva bola uzatvorená po vzájomnom prerokovaní, že táto vyjadruje ich slobodnú a vážnu vôľu zbavenú akýchkoľvek omylov, a nebola uzatvorená v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok, čo potvrdzujú svojim podpisom nižšie.

**Bratislavská spoločnosť
pre správu majetku, s.r.o.**
(Prenajíateľ)

24h oil s.r.o.
(Nájomca)

Meno: Ing. Milan Kresáč
Funkcia: konateľ spoločnosti

Dátum: 01.06.2022
Miesto: Bratislava

Meno: Ing. Alexandra Ochotnická
Funkcia: konateľ spoločnosti

Dátum:
Miesto:

Meno: Mgr. Peter Cabrnach
Funkcia: konateľ spoločnosti

Dátum: 01.06.2022
Miesto: Bratislava