

ZMLUVA O NÁJME NEHNUTEĽNOSTÍ

uzatvorená podľa § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení a ďalších všeobecne záväzných právnych predpisov medzi:

Prenajímateľom:

GRAFOBAL GROUP development, a.s., so sídlom a adresou pre doručovanie: Sasinková 5, 811 08 Bratislava, IČO: 44 269 340, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel Sa, vložka č. 4579/B

(ďalej ako „Prenajímateľ“)

a

Nájomcom:

Infra Services, a. s., so sídlom a adresou pre doručovanie: Hraničná 10, 821 05 Bratislava, IČO: 43 898 190, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel Sa, vložka č. 4365/B

(ďalej ako „Nájomca“)

(Nájomca a Prenajímateľ samostatne ďalej aj ako „Zmluvná Strana“ a spoločne aj ako „Zmluvné Strany“)

v nasledovnom znení

(ďalej ako „Zmluva“):

1. PREAMBULA

1.1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nasledovných nehnuteľností nachádzajúcich sa v katastrálnom území: Nivy, obec: Bratislava-Ružinov, okres: Bratislava II, zapísaných v evidencii Okresného úradu Bratislava, katastrálny odbor, na výpise z listu vlastníctva č. 723:

1.1.1. pozemkov všetkých evidovaných ako parcela registra „C“:

- a.) pozemok s parcelným č.: 15512/2, o výmere 4333 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie;
- b.) pozemok s parcelným č.: 15512/3, o výmere 318 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie;
- c.) pozemok s parcelným č.: 15512/4, o výmere 286 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie;
- d.) pozemok s parcelným č.: 15512/5, o výmere 18 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie;
- e.) pozemok s parcelným č.: 15512/6, o výmere 37m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie;

- f.) pozemok s parcelným č.: 15512/7, o výmere 36 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie;
- g.) pozemok s parcelným č.: 15512/8, o výmere 38 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie;
- h.) pozemok s parcelným č.: 15512/9, o výmere 36 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie;
- i.) pozemok s parcelným č.: 15512/10, o výmere 36 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie;
- j.) pozemok s parcelným č.: 15512/11, o výmere 36 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie;
- k.) pozemok s parcelným č.: 15512/12, o výmere 36 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie;
- l.) pozemok s parcelným č.: 15512/13, o výmere 36 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie;
- m.) pozemok s parcelným č.: 15512/14, o výmere 36 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie;
- n.) pozemok s parcelným č.: 15512/15, o výmere 36 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie;
- o.) pozemok s parcelným č.: 15512/16, o výmere 39m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie;
- p.) pozemok s parcelným č.: 15512/18, o výmere 123 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie;

1.1.2. stavieb:

- a.) stavba so súpisným č. 1689, postavená na pozemku s parcelným č. 15512/5, druh stavby: sklad;
- b.) stavba so súpisným č. 1689, postavená na pozemku s parcelným č. 15512/12, druh stavby: garaz;
- c.) stavba so súpisným č. 1689, postavená na pozemku s parcelným č. 15512/8, druh stavby: garaz;
- d.) stavba so súpisným č. 1689, postavená na pozemku s parcelným č. 15512/15, druh stavby: garaz;
- e.) stavba so súpisným č. 1689, postavená na pozemku s parcelným č. 15512/3, druh stavby: sklad a dielne;
- f.) stavba so súpisným č. 1689, postavená na pozemku s parcelným č. 15512/18, druh stavby: prev.budova;
- g.) stavba so súpisným č. 1689, postavená na pozemku s parcelným č. 15512/16, druh stavby: garaz;

- h.) stavba so súpisným č. 1689, postavená na pozemku s parcelným č. 15512/4, druh stavby: sklad a satne;
- i.) stavba so súpisným č. 1689, postavená na pozemku s parcelným č. 15512/11, druh stavby: garaz;
- j.) stavba so súpisným č. 1689, postavená na pozemku s parcelným č. 15512/13, druh stavby: garaz;
- k.) stavba so súpisným č. 1689, postavená na pozemku s parcelným č. 15512/14, druh stavby: garaz;
- l.) stavba so súpisným č. 1689, postavená na pozemku s parcelným č. 15512/10, druh stavby: garaz;
- m.) stavba so súpisným č. 1689, postavená na pozemku s parcelným č. 15512/6, druh stavby: garaz;
- n.) stavba so súpisným č. 1689, postavená na pozemku s parcelným č. 15512/7, druh stavby: garaz;
- o.) stavba so súpisným č. 1689, postavená na pozemku s parcelným č. 15512/9, druh stavby: garaz;

(ďalej všetky vyššie uvedené pozemky a stavby spoločne ako „Predmet Nájmu“).

- 1.2. Výpis z listu vlastníctva z katastra nehnuteľností, na ktorom je uvedený Predmet Nájmu, tvorí Prílohu .1.2.
- 1.3. Zmluvné Strany dňa [●] uzatvorili kúpnu zmluvu, na základe ktorej Nájomca ako predávajúci prevedie vlastnícke právo k Predmetu Nájmu na Prenajímateľa ako kupujúceho, ktorý sa následne stane vlastníkom Predmetu Nájmu (ďalej ako „Kúpna Zmluva“). Zmluvné Strany prejavili záujem, aby Nájomca po prevode vlastníckeho práva k Predmetu Nájmu určitý čas užíval Predmet Nájmu , a preto Zmluvné Strany uzatvorili Zmluvu.

2. PREDMET ZMLUVY

- 2.1. Za podmienok uvedených v tejto Zmluve prenecháva Prenajímateľ Nájomcovi do užívania celý Predmet Nájmu na dobu dohodnutú touto Zmluvou.
- 2.2. Prenajímateľ je povinný poskytnúť Nájomcovi do užívania Predmet Nájmu bez akéhokoľvek užívacieho práva tretích osôb k Predmetu Nájmu alebo jeho časti ako aj bez ďalších obmedzení, bez akýchkoľvek tiarch a bez akýchkoľvek ďalších práv tretích osôb a udržiavať tento stav počas celej doby trvania Zmluvy.
- 2.3. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať Nájomcovi Predmet Nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie. Za stav spôsobilý na dohodnuté užívanie sa považuje stav, v akom sa Predmet Nájmu nachádzal v deň uzatvorenia Kúpnej Zmluvy. Na vylúčenie akýchkoľvek pochybností, Nájomca, ktorý do nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy užíval Predmet Nájmu ako jeho výlučný vlastník, vyhlasuje, že Predmet Nájmu je spôsobilý na účel nájmu podľa tejto Zmluvy.

3. ÚČEL NÁJMU

- 3.1. Na základe Zmluvy je Nájomca oprávnený nerušene užívať Predmet Nájmu výlučne za účelom:
 - 3.1.1. výkonu administratívnych a iných činností spojených s predmetom činnosti Nájomcu;
 - 3.1.2. využitia odstavných plôch a garáží pre motorové vozidlá; a
 - 3.1.3. skladovania.

4. POVOLENIA NA UŽÍVANIE A PREVÁDZKU

- 4.1. Zmluvné Strany potvrdzujú, že na užívanie a prevádzku Predmetu Nájmu na dohodnutý účel boli vydané všetky potrebné právoplatné kolaudačné rozhodnutia, ktoré sa vyžadujú v zmysle platných právnych predpisov. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť po celú dobu nájmu platnosť a účinnosť týchto kolaudačných rozhodnutí ako aj plnenie všetkých zákonných podmienok a podmienok stanovených príslušnými orgánmi v týchto kolaudačných rozhodnutiach.
- 4.2. Nájomca, ako predchádzajúci vlastník Predmetu Nájmu zároveň potvrdzuje, že je oboznámený so všetkou dokumentáciou vzťahujúcou sa k Predmetu Nájmu, ktorú mal k dispozícii a k podmienkam jeho užívania na dohodnutý účel nájmu a zaväzuje sa užívať Predmet Nájmu v súlade s podmienkami dohodnutými Zmluvou a všeobecne záväznými právnymi predpismi SR vzťahujúcimi sa na Nájomcu ako užívateľa Predmetu Nájmu a s výnimkou prípadov, ak všeobecne záväzné právne predpisy SR plnenie povinností ukladajú priamo Prenajímateľovi ako vlastníkovi Predmetu Nájmu., Nájomca je povinný dodržiavať všetky povinnosti, ktoré mu v súvislosti s užívaním Predmetu nájmu vyplývajú zo všeobecne záväzných právnych predpisov, a to predovšetkým povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov, ako aj zo zákona č. 223/2001 Z. z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a zo zákona č. 17/1992 Zb. o životnom prostredí v znení neskorších predpisov. V prípade porušenia uvedených povinností zodpovedá Nájomca Prenajímateľovi za všetky škody, ktoré Prenajímateľovi v dôsledku porušenia povinnosti Nájomcu vznikli.

5. DOBA NÁJMU

- 5.1. Nájom bol dohodnutý na dobu určitú, a to na obdobie troch (3) rokov odo dňa nadobudnutia účinnosti Zmluvy podľa čl. 21.1.
- 5.2. Zmluvné Strany sa dohodli, že protokolárne odovzdanie Predmetu nájmu Nájomcovi podľa tejto Zmluvy sa vykoná súčasne s protokolárnym odovzdaním Predmetu Nájmu Prenajímateľovi ako kupujúcemu na základe Kúpnej Zmluvy. Preberací protokol bude okrem iného obsahovať stav, v akom sa Predmet Nájmu v čase jeho odovzdania Nájomcovi nachádza a stav všetkých meracích zariadení spotreby elektrickej energie, vody, plynu a iných médií. Pre odstránenie pochybností, Nájomca je oprávnený užívať Predmet Nájmu momentom nadobudnutia účinnosti Zmluvy a protokolárne odovzdanie Predmetu Nájmu predstavuje iba deklaratórne potvrdenie užívania Predmetu Nájmu. V prípade, ak nedôjde k protokolárnemu odovzdaniu a prevzatiu Predmetu Nájmu podľa prvej vety tohto čl. 5.2., Zmluvné Strany sa dohodli, že za moment odovzdania Predmetu Nájmu sa považuje 4. pracovný deň po nadobudnutí účinnosti Zmluvy. Prenajímateľ je v takom prípade oprávnený 4. pracovný deň vyhotoviť oznámenie o prevzatí

Nehnutelností obsahujúce parametre preberacieho a odovzdávacieho protokolu, ktoré doručí Nájomcovi. Zmluvné Strany sa dohodli, že oznámenie vyhotovené Prenajímateľom podľa predchádzajúcej vety nahrádza znenie preberacieho a odovzdávacieho protokolu písaného v súlade s článkom 5.2.Zmluvy.

- 5.3. Pokiaľ sa Prenajímateľ s Nájomcom nedohodnú inak alebo pokiaľ nejde o prípad uvedený v poslednej vete tohto čl. 5.3., Nájomca je povinný ku dňu ukončenia tejto Zmluvy z Predmetu Nájomu na vlastné náklady vypratať hnutelné veci patriace Nájomcovi (napr. rôzne pracovné zariadenia a nástroje, pracovnú techniku a stroje, vozidlá, kancelársky nábytok, atď.) a protokolárne ho odovzdať Prenajímateľovi, v stave v akom ho Nájomca prevzal, s prihliadnutím na bežné opotrebenie, a tiež s prihliadnutím na Zmluvnými stranami dohodnuté zmeny vykonané na Predmete Nájomu. V prípade odstúpenia od Zmluvy je Nájomca povinný na vlastné náklady vypratať a odovzdať Predmet Nájomu v lehote do jedného mesiaca od ukončenia Zmluvy.
- 5.4. V prípade, ak Nájomca nevypracuje Predmet Nájomu v súlade s čl. 5.3., je Prenajímateľ oprávnený vypratať Predmet Nájomu na náklady Nájomcu, ktorý je povinný tieto náklady Prenajímateľovi uhradiť, pokiaľ budú účelne vynaložené.

6. NÁJOMNÉ

- 6.1. Nájomca je povinný platiť Prenajímateľovi za užívanie Predmetu Nájomu nájomné v súlade s nižšie uvedenými podmienkami.
- 6.2. Nájomné za celý Predmet Nájomu predstavuje EUR 1,- (slovom: jedno euro) ročne. K nájomnému Prenajímateľ pripočíta DPH v aktuálnej výške v zmysle platných právnych predpisov, ak sa aplikuje.
- 6.3. Nájomca je povinný platiť nájomné Prenajímateľovi ročne, vždy do konca kalendárneho mesiaca nasledujúceho po uplynutí 12 kalendárnych mesiacov, za ktoré sa nájomné má platiť, a to na základe faktúry vystavenej v súlade s čl. 8.1.
- 6.4. S ohľadom na uzatvorenie Kúpnej Zmluvy Zmluvné Strany potvrdzujú, že výška nájomného uvedená v čl. 6.2. zodpovedá obchodnej dohode a úmyslu Zmluvných Strán.

7. SLUŽBY A PLNENIA SPOJENÉ S PREVÁDZKOU PREDMETU NÁJMU

- 7.1. V nájomnom nie sú zahrnuté náklady za poskytovanie služieb a plnení spojených s užívaním Predmetu Nájomu. Poskytovanie týchto služieb a plnení si Nájomca zabezpečí samostatne, na vlastné náklady a na základe zmlúv uzatvorených priamo s Nájomcom a poskytovateľmi týchto služieb a plnení. Prenajímateľ sa zaväzuje v prípade potreby a na požiadanie poskytnúť Nájomcovi v súvislosti so službami a plneniami spojenými s užívaním Predmetu Nájomu súčinnosť.

8. PLATOBNÉ PODMIENKY

- 8.1. Všetky peňažné plnenia Nájomcu podľa Zmluvy sú splatné na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom, ktorá musí spĺňať všetky náležitosti daňového dokladu podľa platných právnych predpisov, pričom splatnosť takto vystavenej faktúry je najmenej pätnásť (15) pracovných dní od momentu doručenia tejto faktúry Nájomcovi. Tieto plnenia sa hradia na účet Prenajímateľa.

9. OBMEDZENIE UŽÍVANIA PREDMETU NÁJMU

9.1. Pokiaľ Nájomca môže Predmet Nájmu užívať len obmedzene z dôvodu, že Prenajímateľ neplní svoje povinnosti uvedené v Zmluve a/alebo v príslušných právnych predpisoch, má Nájomca nárok na pomernú zľavu z nájomného.

9.2. Pokiaľ Nájomca nemôže Predmet Nájmu užívať z dôvodu, že Prenajímateľ neplní svoje povinnosti uvedené v Zmluve a/alebo v príslušných právnych predpisoch, nie je Nájomca povinný platiť Prenajímateľovi nájomné, a to po dobu, pokiaľ Nájomca nemôže užívať Predmet Nájmu.

10. BEZPEČNOSTNÉ OPATRENIA

10.1. Nájomca zodpovedá v Predmete Nájmu za dodržiavanie povinností a požiadaviek vyplývajúcich z platných právnych predpisov, úradných nariadení, platných technických noriem, ktoré upravujú oblasť bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci. Prenajímateľ je povinný poskytnúť Nájomcovi v tejto súvislosti všetku potrebnú súčinnosť požadovanú Nájomcom.

11. POISTENIE A DAŇ Z NEHNUTEĽNOSTÍ

11.1. Prenajímateľ je povinný na vlastné náklady uzatvoriť a udržiavať v platnosti po celú dobu nájmu poistenie na primeranú poistnú sumu, ktoré bude zahŕňať krytie obvyklých poistných rizík, a to najmä v nasledovnom rozsahu:

11.1.1. poistenie Predmetu Nájmu proti škodám spôsobeným vyššou mocou a prírodnými udalosťami vrátane škôd spôsobených vodou, terorizmom s rozšírenou poistnou ochranou tzv. „extended coverage“;

11.1.2. poistenie Predmetu Nájmu proti krádeži, vlámaniu, vandalizmu.

11.2. Zmluvné Strany sa dohodli, že Prenajímateľ nie je oprávnený refakturovať Nájomcovi akékoľvek poistné uhradené za príslušné obdobie podľa čl. 11.1. Zmluvy. Náklady na poistné z poistných zmlúv podľa čl. 11.1. znáša v plnom rozsahu Prenajímateľ.

11.3. Nájomca je povinný na vlastné náklady uzatvoriť a udržiavať v platnosti po celú dobu nájmu poistenie na primeranú poistnú sumu, ktoré bude zahŕňať:

11.3.1. poistenie zodpovednosti Nájomcu za škody spôsobené jeho činnosťou v Predmete Nájmu.

11.4. Zmluvné Strany sa dohodli, že Prenajímateľ nie je oprávnený počas trvania Zmluvy ani po jej uplynutí refakturovať Nájomcovi daň z nehnuteľnosti. Daň z nehnuteľností znáša v plnom rozsahu Prenajímateľ ako vlastník Predmetu Nájmu.

12. ÚDRŽBA A OPRAVY

12.1. Nájomca vykonáva na vlastné náklady obvyklú údržbu a opravy Predmetu Nájmu vrátane technického zariadenia a stavebných častí Predmetu Nájmu a upratovania (ďalej ako „Oprava“), a to výlučne vtedy, ak nevykonaním Opravy Nájomca nemôže užívať Predmet Nájmu na účely podľa čl. 3.1.; v takomto prípade Nájomca vykoná Opravu vždy iba v nevyhnutne potrebnom rozsahu. Ak vznikne potreba Opravy, avšak Nájomca môže užívať Predmet Nájmu na účely podľa čl. 3.1., Nájomca nie je povinný Opravu vykonať; ak Nájomca Opravu nevykoná, oznámi Prenajímateľovi v takomto prípade potrebu realizácie Opravy a umožní mu jej vykonanie na jeho vlastné náklady.

- 12.2. Prenajímateľ súhlasí s tým, že Nájomca je v súlade s platnými právnymi predpismi oprávnený odpisovať všetky náklady vynaložené Nájomcom na Opravu vykonané Nájomcom v Predmete Nájomu. Čl. 13.2. sa ďalej v takomto prípade použije primerane.

13. STAVEBNÉ ÚPRAVY A INÉ ZMENY PREDMETU NÁJMU

- 13.1. Nájomca je oprávnený vykonávať stavebné úpravy a iné zmeny Predmetu Nájomu na základe predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa a na vlastné náklady. Prenajímateľ je povinný poskytnúť Nájomcovi všetku súčinnosť potrebnú pre vykonanie vopred písomne odsúhlasených stavebných úprav a iných zmien Predmetu Nájomu, vrátane získania povolenia alebo súhlasu príslušných orgánov v prípade potreby.
- 13.2. Prenajímateľ súhlasí s tým, že Nájomca je v súlade s platnými právnymi predpismi oprávnený odpisovať všetky náklady vynaložené Nájomcom na technické zhodnotenie Predmetu Nájomu. Prenajímateľ sa zaväzuje, že nezvýši vstupnú cenu Predmetu Nájomu o náklady vynaložené Nájomcom na technické zhodnotenie Predmetu Nájomu.
- 13.3. Stavebné úpravy a iné zmeny Predmetu Nájomu vykonané Nájomcom na základe tejto Zmluvy sú počas trvania nájmu vo vlastníctve Nájomcu. V prípade skončenia nájmu sa stane vlastníkom zmien Predmetu Nájomu Prenajímateľ, pričom Zmluvným Stranám v tejto súvislosti nevznikajú navzájom voči sebe žiadne nároky. Nájomca nie je povinný pri skončení nájmu odstrániť z Predmetu Nájomu Prenajímateľom vopred odsúhlasené zmeny Predmetu Nájomu.
- 13.4. Ak potreba realizácie stavebných úprav a iných zmien Predmetu Nájomu vyplýva z platných právnych predpisov a/alebo z úradného rozhodnutia, je Prenajímateľ povinný ich vykonať v súlade so zákonnými a/alebo úradnými požiadavkami bez zbytočného odkladu a na vlastné náklady.
- 13.5. Pre odstránenie pochybností, Prenajímateľ je oprávnený vykonať stavebné úpravy alebo iné zmeny Predmetu Nájomu počas trvania Zmluvy, len s predchádzajúcim písomným súhlasom Nájomcu a len na vlastné náklady.

14. ĎALŠIE PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

- 14.1. Prenajímateľ je počas trvania Zmluvy oprávnený vykonať počas bežných pracovných hodín prehliadku Predmetu Nájomu, avšak vždy po predchádzajúcej dohode s Nájomcom a výlučne v sprievode Nájomcom poverenej osoby, a to z dôvodu kontroly Predmetu Nájomu.
- 14.2. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť pre Nájomcu riadne a nerušené užívanie Predmetu Nájomu v súlade s účelom nájmu podľa čl. 3. ako aj riadny a včasný výkon práv/oprávnení Nájomcu podľa Zmluvy a podľa príslušných právnych predpisov.
- 14.3. Prenajímateľ sa zaväzuje, že umožní Nájomcovi, zamestnancom alebo iným spolupracovníkom Nájomcu, osobám povereným Nájomcom, ako aj zmluvným partnerom Nájomcu nerušený prístup (pešo i motorovými vozidlami vrátane osobných a nákladných) do Predmetu Nájomu, a to v neobmedzenom rozsahu, dvadsaťštyri (24) hodín denne a sedem (7) dní v týždni.
- 14.4. Prenajímateľ je ďalej povinný okrem riadneho a včasného plnenia jeho povinností uvedených v tejto Zmluve zabezpečovať aj riadne a včasné plnenie povinností

vyplývajúcich pre Prenajímateľa ako vlastníka Predmetu Nájomu z príslušných právnych predpisov.

14.5. V prípade, ak Prenajímateľ poruší akúkoľvek svoju povinnosť alebo záväzok uvedený v tejto Zmluve a porušenie tejto povinnosti alebo záväzku neodstráni v lehote na nápravu v trvaní najmenej 14 dní od doručenia písomnej výzvy Nájomcu alebo v prípade, ak ide o to isté porušenie povinnosti alebo záväzku (bez ohľadu na to, že toto porušenie bolo odstránené), tak bez stanovenia primeranej lehoty na nápravu, je Nájomca, okrem ďalších v Zmluve upravených nárokov, oprávnený:

14.5.1. zabezpečiť odstránenie porušenia povinnosti alebo záväzku Prenajímateľa, pokiaľ je to zo strany Nájomcu možné, na náklady Prenajímateľa, sumu účelne vynaložených nákladov je Prenajímateľ v takomto prípade povinný uhradiť od piatich (5) pracovných dní od doručenia oznámenia Nájomcu.

14.6. Nájomca je povinný užívať Predmet Nájomu riadnym a hospodárnym spôsobom, a súčasne je povinný dodržiavať všeobecne záväzné právne predpisy SR, vzťahujúce sa na Nájomcu ako užívateľa Predmetu Nájomu s výnimkou prípadov, ak všeobecne záväzné právne predpisy SR plnenie povinností ukladajú priamo Prenajímateľovi ako vlastníkovi Predmetu Nájomu.

14.7. Nájomca je oprávnený užívať Predmet Nájomu výlučne na účel nájmu dohodnutý v článku 3. tejto Zmluvy.

14.8. Nájomca nesmie, bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa, prenechať Predmet Nájomu alebo akúkoľvek jeho časť inému do užívania alebo do podnájmu. Bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa nesmie Nájomca umožniť užívanie alebo prevádzkovanie Predmetu Nájomu inej osobe ani na základe zmluvy o združení, prípadne inej zmluvy o spoločnom podnikaní.

14.9. Zmluvné Strany nesmú, bez predchádzajúceho písomného súhlasu druhej Zmluvnej Strany, previesť svoje práva a povinnosti zo Zmluvy na tretiu osobu.

14.10. Prenajímateľ sa počas trvania Zmluvy zaväzuje:

14.10.1. zabezpečiť, aby v prípade zmeny vlastníka Predmetu Nájomu nový vlastníak Predmetu Nájomu:

- a.) nadobudol vlastnícke právo k celému Predmetu Nájomu tak ako je tento definovaný v čl. 1.1. Zmluvy; a súčasne
- b.) vstúpil do všetkých práv a povinností Prenajímateľa podľa tejto Zmluvy a bol touto Zmluvou viazaný v plnom rozsahu; za týmto účelom je Prenajímateľ povinný zabezpečiť uzatvorenie dohody (v písomnej forme a pred zmenou vlastníckeho práva k Predmetu Nájomu) medzi Prenajímateľom, Nájomcom a novým vlastníkom Predmetu Nájomu, ktorá bude potvrdzovať skutočnosti uvedené v čl. 14.10.1.;

14.10.2. konať tak, aby:

- a.) nebolo voči vlastníkovi Predmetu Nájomu začaté konkurzné alebo reštrukturalizačné konanie podľa zákona č. 7/2005 Z. z. o konkurze a reštrukturalizácii a o zmene a doplnení niektorých zákonov;

- b.) sa Predmet Nájmu nestal majetkom, ktorý bude podliehať konkurzu v zmysle zákona č. 7/2005 Z. z. o konkurze a reštrukturalizácii a o zmene a doplnení niektorých zákonov;
- c.) Predmet Nájmu nebol postihnutý výkonom exekúcie podľa zákona č. 233/1995 Z. z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti (Exekučný poriadok) a o zmene a doplnení ďalších zákonov;
- d.) neukončil Zmluvu iným spôsobom ako riadnym odstúpením od Zmluvy podľa čl. 17.4. a na základe objektívne existujúcich a riadne preukázateľných dôvodov uvedených v čl. 17.4.

15. OZNAČENIE NÁJOMCU

- 15.1. Prenajímateľ sa zaväzuje umožniť Nájomcovi bezodplatné umiestnenie svojho označenia spočívajúce najmä v uvedení obchodného mena (názvu) Nájomcu na vstupe do Predmetu Nájmu. Toto oprávnenie Nájomcu sa v rovnakom rozsahu vzťahuje aj na miesta v/na Predmete Nájmu, na ktoré sa takéto označenia obvykle umiestňujú.

16. POVINNOSŤ MLČANLIVOSTI

- 16.1. Zmluvné Strany sa zaväzujú po dobu neurčitú udržiavať v tajnosti a neposkytovať tretím osobám akékoľvek informácie a dokumenty:
 - 16.1.1. týkajúce sa podmienok zakotvených v tejto Zmluve;
 - 16.1.2. poskytnuté na základe Zmluvy;
 - 16.1.3. označené Zmluvnou Stranou ako dôverné;(ďalej ako „Dôverné Informácie“).
- 16.2. Zmluvné Strany sa zaväzujú, že Dôverné Informácie bez predchádzajúceho písomného súhlasu druhej Zmluvnej Strany ani z nedbanlivosti neposkytnú ani nesprístupnia tretím osobám, s výnimkou prípadov, ktoré vyplývajú z kogentných ustanovení všeobecne záväzných právnych predpisov. Zmluvné Strany sú oprávnené poskytnúť Dôverné Informácie v nevyhnutnej miere svojim zamestnancom, poradcom, členom svojich orgánov, právnym a účtovným poradcom, audítorm, svojim vlastníkom a iným osobám, ktoré tieto informácie potrebujú pre hodnotenie, správu a plnenie tejto Zmluvy, pod podmienkou, že tieto osoby sú viazané povinnosťou zachovávať mlčanlivosť.

17. SKONČENIE NÁJMU

- 17.1. Nájom končí uplynutím dohodnutej doby nájmu, kedy zanikne aj Zmluva.
- 17.2. Pred uplynutím dohodnutej doby nájmu možno Zmluvu skončiť dohodou Zmluvných Strán, pričom dohoda o skončení Zmluvy vyžaduje písomnú formu a musí byť podpísaná oboma Zmluvnými Stranami.
- 17.3. Žiadna Zmluvná Strana nie je oprávnená jednostranne vypovedať Zmluvu pred uplynutím dohodnutej doby nájmu, s výnimkou nasledovného prípadu: Nájomca je oprávnený kedykoľvek vypovedať Zmluvu aj bez uvedenia dôvodu, pričom výpovedná lehota je v takomto prípade tri (3) mesiace a začína plynúť prvý deň mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede. Výpoveď Nájomcu musí byť v písomnej forme.

- 17.4. Pred uplynutím dohodnutej doby nájmu je Prenajímateľ oprávnený odstúpiť od Zmluvy iba z nasledovných dôvodov uvedených v tomto čl. 17.4. nižšie, avšak až vtedy, ak Prenajímateľ poskytol Nájomcovi dodatočnú lehotu na nápravu v trvaní najmenej 14 dní počítanej odo dňa doručenia písomnej výzvy na nápravu Prenajímateľom Nájomcovi a Nájomca vytýkané porušenie v tejto lehote na nápravu neodstránil, s výnimkou prípadu podľa čl. 17.4.4., 17.4.5. a 17.4.6. Zmluvy, kedy je Prenajímateľ oprávnený od Zmluvy odstúpiť bez stanovenia primeranej lehoty na nápravu:
- 17.4.1. Nájomca hrubo porušuje svoju povinnosť užívať Predmet Nájmu v rozpore s dohodnutým účelom nájmu uvedeným v čl. 3. Zmluvy;
 - 17.4.2. Nájomca užíva Predmet Nájmu takým spôsobom, že Prenajímateľovi vzniká na Predmete Nájmu škoda (s výnimkou bežného opotrebenia) alebo že Prenajímateľovi hrozí na Predmete Nájmu značná škoda;
 - 17.4.3. Nájomca nezaplatil splatné nájomné ani do splatnosti ďalšieho nájomného alebo Nájomca nezaplatil Prenajímateľovi v lehote splatnosti akúkoľvek inú platbu, na úhradu ktorej je Nájomca podľa Zmluvy povinný;
 - 17.4.4. na základe právoplatného a vykonateľného rozhodnutia príslušného orgánu je potrebné celý Predmet Nájmu vypratať s výnimkou prípadov, ak takéto rozhodnutie bolo vydané z dôvodov na strane Prenajímateľa alebo Prenajímateľ priamo alebo nepriamo zapríčinil vydanie takéhoto rozhodnutia;
 - 17.4.5. Nájomca, bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa, prenechá Predmet Nájmu alebo akúkoľvek jeho časť inému do užívania alebo do podnájmu alebo ak Nájomca bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa umožní užívanie alebo prevádzkovanie Predmetu Nájmu inej osobe na základe zmluvy o združení prípadne inej zmluvy o spoločnom podnikaní;
 - 17.4.6. Nájomca vykoná na Predmete Nájmu stavebné úpravy alebo iné zmeny Predmetu Nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa s výnimkou realizácie Opravy zo strany Nájomcu za podmienok uvedených v Zmluve.
- 17.5. Pred uplynutím dohodnutej doby nájmu je Nájomca oprávnený odstúpiť od Zmluvy iba z nasledovných dôvodov uvedených v tomto čl. 17.517.4. nižšie:
- 17.5.1. Nájomca stratí spôsobilosť, resp. oprávnenie prevádzkovať činnosť, na ktorú si Predmet Nájmu prenajal;
 - 17.5.2. Predmet Nájmu sa stane bez zavinenia Nájomcu nespôsobilý na užívanie dohodnuté v Zmluve (účel nájmu);
 - 17.5.3. Prenajímateľ poruší svoju povinnosť alebo záväzok uvedený v čl. 2.3.; čl. 4.1., čl. 14.2. až 14.4.;
 - 17.5.4. nastane skutočnosť uvedená v § 679 ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník.
- 17.6. Pre odstránenie pochybností, Zmluvné Strany vylučujú iné dôvody odstúpenia od Zmluvy ako tie, ktoré sú uvedené v čl. 17.4. a 17.5. Odstúpenie od Zmluvy musí mať písomnú formu a musí obsahovať dôvod odstúpenia spolu s preukázaním skutočností tvoriacich

dôvod odstúpenia. V prípade odstúpenia od Zmluvy zaniká Zmluva dňom doručenia písomného oznámenia o odstúpení od Zmluvy druhej Zmluvnej Strane.

- 17.7. Právo na odstúpenie od Zmluvy je oprávnená Zmluvná Strana oprávnená vykonať najneskôr do 90 (slovom: deväťdesiat) kalendárnych dní odo dňa kedy právo na odstúpenie od Zmluvy vzniklo; uplynutím tejto lehoty právo na odstúpenie z dôvodu, pre ktorý vzniklo, zaniká.
- 17.8. Práva a povinnosti Zmluvných Strán zo Zmluvy zanikajú ku dňu zániku Zmluvy s výnimkou ustanovení Zmluvy, o ktorých je výslovne ustanovené niečo iné, nároku oprávnenej Zmluvnej Strany na náhradu škody a ustanovení, z ktorých vyplýva, že ostávajú platné a účinné až do úplného usporiadania práv a povinností Zmluvných Strán zo Zmluvy.

18. DORUČOVANIE

- 18.1. Akékoľvek oznámenie a/alebo korešpondencia súvisiaca so Zmluvou musí byť písomná (listinná) a musí byť (i.) zasielaná ako doporučená zásielka poštou alebo kuriérom na adresu Zmluvnej Strany uvedenej v obchodnom registri alebo na inú adresu písomne oznámenú druhej Zmluvnej Strane za účelom doručovania, (ii.) doručovaná osobne.
- 18.2. Akékoľvek oznámenie a/alebo korešpondencia, ktoré sa doručujú vo forme doporučeného listu, sa považujú za doručené v piaty (5.) deň odo dňa podania zásielky na prepravu, pokiaľ nedošlo k ich prevzatiu alebo odopretiu prevzatia zo strany druhej Zmluvnej Strany skôr. Pre účely Zmluvy sa odopretie prevzatia písomnosti považuje za jej doručenie. Písomnosť doručovaná osobne sa považuje za doručenú v pracovný deň, kedy bola táto písomnosť odovzdaná druhej Zmluvnej Strane. Každá Zmluvná Strana je povinná bez zbytočného odkladu informovať druhú Zmluvnú Stranu o zmene jej adresy na doručovanie.

19. ROZHODNÉ PRÁVO A PRÁVOMOC SÚDU

- 19.1. Zmluva sa riadi slovenským hmotným právom s vylúčením akýchkoľvek kolíznych noriem. Ostatné Zmluvou neupravené práva a povinnosti Zmluvných Strán sa riadia ustanoveniami príslušných zákonov v nasledovnom poradí: ustanoveniami § 663 až § 684 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník, ustanoveniami zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník, ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi, všetkými v platnom a účinnom znení.
- 19.2. Ak sa nepodarí spor a/alebo nárok zo Zmluvy alebo v súvislosti so Zmluvou vyriešiť do tridsať (30) kalendárnych dní odo dňa doručenia písomnej výzvy Zmluvnej Strany na zmierlivé riešenie sporu, je dotknutá Zmluvná Strana oprávnená riešiť spor a/alebo nárok zo Zmluvy alebo v súvislosti so Zmluvou prostredníctvom vecne a miestne príslušného všeobecného súdu Slovenskej republiky.

20. OSOBITNÉ USTANOVENIA

- 20.1. Žiadna Zmluvná Strana nie je oprávnená bez predchádzajúceho písomného súhlasu druhej Zmluvnej Strany previesť žiadne práva a povinnosti vyplývajúce z tejto Zmluvy.
- 20.2. Ak sú alebo sa stanú jednotlivé ustanovenia Zmluvy neplatné, nevykonateľné a/alebo neúčinné, nemá to za následok neplatnosť, nevykonateľnosť a/alebo neúčinnosť celej Zmluvy. Zmluvné Strany sa zaväzujú, že v takom prípade nahradia neplatné, nevykonateľné a/alebo neúčinné ustanovenia takými platnými, vykonateľnými a účinnými

ustanoveniami, ktoré budú čo najviac zodpovedať (hospodárskemu) účelu a cieľu nahrádzaných ustanovení.

- 20.3. Zmluvu možno meniť a dopĺňať iba na základe písomnej dohody medzi Zmluvnými Stranami vo forme dodatku podpísaného Zmluvnými Stranami.
- 20.4. Zmluva nahrádza všetky predchádzajúce písomné alebo ústne dohody alebo záväzky medzi Zmluvnými Stranami ohľadne predmetu Zmluvy; vedľajšie dohody neexistujú.
- 20.5. Všetky odkazy na články a prílohy uvedené v Zmluve sa považujú za odkazy na články a prílohy tejto Zmluvy, pokiaľ nie je výslovne uvedené inak. Všetky prílohy Zmluvy tvoria jej neoddeliteľnú súčasť.

21. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

- 21.1. Zmluva nadobúda platnosť jej podpísaním poslednou Zmluvnou Stranou a účinnosť nadobudnutím vlastníckeho práva k Predmetu Nájomu zo strany Prenajímateľa na základe Kúpnej Zmluvy.
- 21.2. Zmluva sa vyhotovuje v dvoch (2) vyhotoveniach, pričom každá Zmluvná Strana obdrží jedno vyhotovenie.
- 21.3. Zmluvné Strany potvrdzujú, že ich právna spôsobilosť nie je obmedzená, túto Zmluvu uzatvorili na základe svojej slobodnej a vážnej vôle a Zmluva nebola uzatvorená pod nátlakom ani za nápadne nevýhodných podmienok. Zmluvné Strany spoločne vyhlasujú, že Zmluvu pozorne prečítali a jej obsahu porozumeli, na znak čoho Zmluvu vlastnoručne podpísali.

[Nasledujú podpisy Zmluvných Strán]

NÁJOMCA:

V [●], dňa [●]

V [●], dňa [●]

.....
Infra Services, a. s.
JUDr. Henrich Haščák
predseda predstavenstva

.....
Infra Services, a. s.
Ing. Peter Lakata
podpredseda predstavenstva

V [●], dňa [●]

.....
Infra Services, a. s.
[●]
člen predstavenstva

PRENAJÍMATEĽ:

V [●], dňa [●]

V [●], dňa [●]

.....
[●]
[●]
[●]

.....
[●]
[●]
[●]

NÁVRH

PRÍLOHY

Príloha .1.2. – výpis z listu vlastníctva z katastra nehnuteľností