

## ZMLUVA O UZAVRETÍ BUDÚCEJ ZMLUVY O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

uzavretá podľa § 289 až 292 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov  
(ďalej len „FLA“)

medzi zmluvnými stranami:

### Budúci prenajímateľ

### Stanica Nivy s.r.o.

Mlynské Nivy 16  
821 09 Bratislava – mestská časť Staré Mesto  
Spoločnosť s ručením obmedzeným, zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka č. 120152/B

Bankové spojenie: UniCredit Bank  
IBAN: SK71 1111 0000 0014 9752 1016  
SWIFT/BIC: UNCRSKBX  
IČO: 50 861 930  
DIČ: 2120532249  
IČ DPH: SK2120532249  
zastúpený: Ján Harom,  
konateľ a  
René Popik,  
Konateľ

(pre účely tejto zmluvy ďalej len „Prenajímateľ“)

a

### Budúci nájomca:

### Slovenská pošta, a.s.

Partizánska cesta 9  
975 99 Banská Bystrica  
Kontaktné miesto: Sekcia správy majetku  
Nám. SNP č. 35  
814 20 Bratislava 1

Zastúpený: **Ing. Emília Soukupová, špecialista odboru nájomnej agendy**  
**Ing. Martin Vanko, vedúci odboru centrálného controllingu**  
obidvaja na základe poverenia predstavenstva SP, a.s.,  
podľa podpisového poriadku (OS - 03 v platnom znení)

IČO: 36631124  
DIČ: 2021879959  
IČ DPH: SK2021879959  
Bankové spojenie : Poštová banka, a.s., pobočka Bratislava  
IBAN: SK97 6500 0000 0030 0113 0011  
SWIFT/BIC: POBNSKBA  
Fakturačná adresa: Slovenská pošta, a.s.  
Partizánska cesta 9  
975 99 Banská Bystrica

parafy:	Zmluva o uzavretí budúcej zmluvy o nájme na umiestnenie BalíkoBOXu - prenajímateľ: Stanica Nivy s.r.o.	odborný garant : SSM-ONA
		číslo v CEEZ: <b>790/2021</b> Klasifikácia informácií: *V*

Spoločnosť zapísaná v OR vedenom Okresným súdom v Banskej Bystrici, oddiel: Sa, vložka číslo: 803/S  
(pre účely tejto zmluvy ďalej len „Nájomca“)

(Prenajímateľ a Nájomca ďalej tiež samostatne ako „zmluvná strana“ a spoločne ako „zmluvné strany“)

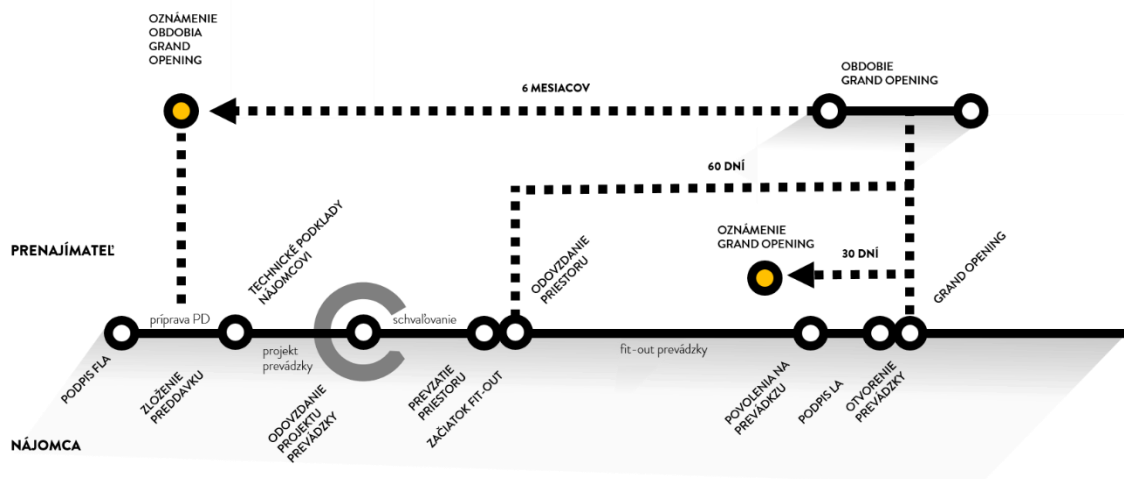
## Preambula

Prenajímateľ plánuje vybudovať polyfunkčnú stavbu pod označením “Polyfunkčný objekt Autobusová stanica STANICA NIVY” (ďalej len “**STANICA NIVY**” alebo “Projekt STANICA NIVY” v príslušnom gramatickom tvare), ktorá bude umiestnená na území ohraničenom ulicami Mlynské Nivy, Košická a Páričkova, na príslušných častiach pozemkov vlastnených v budúcnosti Prenajímateľom v katastrálnom území Nivy, obec Bratislava – Ružinov, okres Bratislava II, ktorej vlastníkom bude Prenajímateľ.

Prenajímateľ má v úmysle prenechať Nájomcovi do nájmu nebytové priestory v STANICI NIVY. Nájomca má záujem v nich prevádzkovať svoju prevádzku, t.j. balíkobox.

Za týmto účelom chcú zmluvné strany uzatvoriť zmluvu o nájme nebytových priestorov, ktorej znenie tvorí prílohu č.1 tejto FLA (ďalej len „**Zmluva**“).

OBRÁZOK 1



## I. Predmet FLA

1. Prenajímateľ a Nájomca sa dohodli, že bezvýhradne a najneskôr do tridsiatich dní po písomnej výzve, ktorú Prenajímateľ zašle Nájomcovi najneskôr do 18 mesiacov od nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia, alebo povolenia na predčasné užívanie na STANICA NIVY, je Nájomca povinný uzatvoriť v termíne určenom vo výzve Prenajímateľa Zmluvu.

STANICANIVY - FLA

parafy:	Zmluva o uzavretí budúcej zmluvy o nájme na umiestnenie BalíkoBOXu - prenajímateľ: Stanica Nivy s.r.o.	odborný garant : SSM-ONA
		číslo v CEEZ: <b>790/2021</b> Klasifikácia informácií: *V*

## II. Grand Opening – Otvorenie Projektu STANICA NIVY

1. Predpokladaný termín zahájenia prevádzky v predmete nájmu určeného v Zmluve (ďalej len „Predmet nájmu“) je 26., alebo 27. august 2021, pričom celé obdobie v rámci ktorého nastane zahájenie prevádzky je od 26. augusta 2021 do 14. novembra 2021 (ďalej len „Predpokladané obdobie Grand Opening“).
2. Prenajímateľ je oprávnený rozšíriť uvedené obdobie v bode 1. o ďalších pätnásť (15) pracovných dní, t.j. až do 29. novembra 2021 (ďalej len „Obdobie Grand Opening“).
3. Prenajímateľ oznámi Nájomcovi presný dátum spustenia prevádzky v Predmete nájmu a dátum slávnostnej Opening Party, ktorý sa bude vyskytovať v rámci Obdobia Grand Opening (ďalej len „Grand Opening“), a to najneskôr tridsať (30) kalendárnych dní vopred. Prenajímateľ môže posunúť Grand Opening o najviac pätnásť (15) pracovných dní, najmä z dôvodov prieťahov v kolaudačnom konaní/konaní o predčasnom užívaní týkajúcom sa Projektu STANICA NIVY, a v takomto prípade túto skutočnosť oznámi Nájomcovi najneskôr pätnásť (15) kalendárnych dní pred Grand Openingom.
4. Ku dňu Grand Opening-u je Nájomca povinný zahájiť svoju činnosť v prevádzke zriadenej v Predmete nájmu, pričom pre vylúčenie akýchkoľvek pochybností platí dohoda zmluvných strán, že ak by prípadné nesplnenie si tejto povinnosti bolo spôsobné tretími stranami, Nájomca je povinný vyvinúť maximálne úsilie, aby svoju činnosť včasne v zmysle tohto bodu FLA zahájil.

## III. Odovzdanie a úpravy Predmetu nájmu

### ODOVZDANIE PREDMETU NÁJMU

1. Prenajímateľ písomne oznámi Nájomcovi termín prevzatia Predmetu nájmu, ktoré sa uskutoční najneskôr tridsať (30) kalendárnych dní pred Grand Opening-om.
2. Nájomca je povinný protokolárne prevziať Predmet nájmu v stanovenom termíne a v stave, v akom sa Predmet nájmu bude nachádzať.
3. V prípade, ak Nájomca protokolárne neprevezme Predmet nájmu v termíne určenom Prenajímateľom, Predmet nájmu sa považuje za odovzdaný Nájomcovi v deň, ktorý bol určený v oznámení Prenajímateľa o termíne odovzdania Predmetu nájmu.
4. Prípadné vady Predmetu nájmu je Nájomca oprávnený namietat' v odovzdávacom protokole, alebo najneskôr v lehote pätnásť (15) kalendárnych dní odo dňa jeho podpisu, inak právo Nájomcu namietat' vady odovzdaného Predmetu nájmu zaniká. Prenajímateľ, resp. Správca (ako je definovaný v Zmluve) zabezpečí odstránenie uplatnených a Prenajímateľom uznaných vád Predmetu nájmu podľa možností do Grand Opening-u. Nájomca sa zaväzuje pri odstraňovaní vád poskytnúť potrebnú súčinnosť.
5. Prenajímateľ, resp. Správca pri odovzdaní Predmetu nájmu nezodpovedá za nepodstatné odchýlky a zmeny v Predmete nájmu oproti pôdorysu (s toleranciou 5%), ktorý tvorí Prílohu č. 1 Zmluvy, vzniknuté okrem iného napr. aj v dôsledku pokynov príslušných úradov.

STANICANIVY - FLA

parafy:	Zmluva o uzavretí budúcej zmluvy o nájme na umiestnenie BalíkoBOXu - prenajímateľ: Stanica Nivy s.r.o.	odborný garant : SSM-ONA
		číslo v CEEZ: <b>790/2021</b> Klasifikácia informácií: *V*

## ÚPRAVY A POVOLENIA

6. Nájomca bezodkladne po prevzatí Predmetu nájmu a písomnom súhlase so začatím prác od Prenajímateľa zaháji práce na úpravách Predmetu nájmu tak, aby svoje vstavania a dokončovacie práce (ďalej len „práce“) ukončil do pätnástich (15) a obstaral všetky potrebné Povolenia (ako sú definované v Zmluve).
7. Úmyselne vynechaný bod.
8. V prípade, ak Nájomca začne s prácami bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa je Prenajímateľ oprávnený od tejto FLA odstúpiť.
9. Úmyselne vynechaný bod.
10. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať pri realizácii prác všetky príslušné predpisy platné na území Slovenskej republiky, vrátane všetkých príslušných technických noriem.
11. Nájomca berie na vedomie, že po dni odovzdania Predmetu nájmu môžu pokračovať v STANICI NIVY stavebné práce, ktoré môžu Nájomcovi spôsobiť dočasné obmedzenie. Nájomca sa zaväzuje, že si nebude uplatňovať žiadne nároky, ktoré by mu mohli vzniknúť v dôsledku takéhoto obmedzenia.
12. Úmyselne vynechaný bod.
13. Úmyselne vynechaný bod.

### iv. Preddavok na nájomné

Úmyselne vynechaný článok.

### v. Porušenie povinností nájomcu

1. V prípade, ak Nájomca v termínoch a spôsobom dohodnutým v tejto FLA:
  - a) Neprevezme Predmet nájmu,
  - b) Úmyselne vynechaný bod,
  - c) Neuzavrie s Prenajímateľom Zmluvu,
  - d) Nezaháji prevádzku v Predmete nájmu v deň Grand Opening-u,

je Prenajímateľ oprávnený odstúpiť od tejto FLA a zároveň Prenajímateľovi vznikne voči Nájomcovi za takéto porušenie zmluvnej povinnosti zo strany Nájomcu, nárok na zmluvnú pokutu vo výške dvojnásobného základného nájomného podľa čl. I Zmluvy (pre účely výpočtu sa do úvahy berie nájomné v 3 roku), ktorú je Nájomca povinný uhradiť do desiatich dní od vzniku nároku na takúto pokutu.

### vi. Záverečné ustanovenia

STANICANIVY - FLA

parafy:	Zmluva o uzavretí budúcej zmluvy o nájme na umiestnenie BalíkoBOXu - prenajímateľ: Stanica Nivy s.r.o.	odborný garant : SSM-ONA
		číslo v CEEZ: <b>790/2021</b> Klasifikácia informácií: *V*

1. Závazkový vzťah založený touto FLA sa spravuje právnym poriadkom Slovenskej republiky. V prípade akéhokoľvek nedorozumenia, sporu alebo sporného nároku sa obe zmluvné strany zaväzujú riešiť ich prednostne cestou rokovania a vzájomnej dohody. Na riešenie sporov zo záväzkového vzťahu založeného touto FLA a z nárokov na náhradu škody sú príslušné súdy Slovenskej republiky. Právne vzťahy medzi Prenajímateľom a Nájomcom vyplývajúce z tejto FLA sa riadia príslušnými ustanoveniami Obchodného zákonníka, Občianskeho zákonníka a iných príslušných právnych predpisov platných na území Slovenskej republiky, pokiaľ nie je v tejto FLA ustanovené inak.
2. V prípade, ak z dôvodu vyššej moci (napr. vojny, katastrofy, epidémie, štrajku, atď.) ako aj z dôvodu opatrení, nariadení alebo mimoriadnych situácií vyhlásených orgánmi verejnej moci alebo realizovaných inými subjektmi (ďalej ako „Okolnosti“), je plnenie povinností Prenajímateľa v zmysle FLA obmedzené alebo sťažené, sa Zmluvné strany dohodli, že Prenajímateľ nie je v omeškaní s plnením, resp. riadnym plnením svojich povinností vyplývajúcich z FLA a ani nezodpovedá za následky, ktoré môžu Nájomcovi vzniknúť v súvislosti s neplnením, resp. neprimeraným plnením povinností Prenajímateľa v dôsledku Okolností. O čas trvania Okolností sa predlžujú lehoty Prenajímateľa v zmysle tejto FLA. Zmluvné strany sa dohodli, že vznik Okolností ani ich následky sa nepovažujú za podstatnú zmenu okolnosti a nespôsobujú zmarenie základného účelu tejto Zmluvy. V prípade, ak Nájomcovi vznikla v dôsledku vyššie uvedeného škoda, nie je Prenajímateľ povinný takúto škodu Nájomcovi nahradiť. Nájomca nemá právo vypovedať alebo odstúpiť od FLA z dôvodu omeškania Prenajímateľa a/alebo Správcu zapríčineného Okolnosťami ani právo odstúpiť od FLA z dôvodu zmarenia účelu FLA alebo pre nemožnosť plnenia záväzkov vyplývajúcich z tejto FLA. Pre vylúčenie pochybností sa uvedené vzťahuje aj na osoby prostredníctvom ktorých Prenajímateľ plní svoj záväzok v zmysle tejto FLA.
3. V prípade, ak Zmluva nebude uzavretá v súlade s touto FLA z dôvodu, že kolaudačné konanie, ktorého predmetom bola kolaudácia STANICA NIVY, resp. konanie o predčasnom užívaní STANICA NIVY neprebiehala v súlade s príslušnými právnymi predpismi, nevzniknú Nájomcovi akékoľvek nároky voči Prenajímateľovi, a to aj keď už bol Predmet nájmu v súlade s touto FLA odovzdaný Nájomcovi a Nájomca začal vykonávať a/alebo už vykonal akékoľvek úpravy a dokončovacie práce v Predmete nájmu.
4. Túto FLA je možné meniť a dopĺňať len na základe písomnej dohody obidvoch zmluvných strán. Dohoda zmluvných strán o zrušení tejto FLA musí mať písomnú formu.
5. Ak je alebo ak sa preukáže, že niektoré z ustanovení FLA (alebo jeho časť) je neplatné, neúčinné alebo nevykonateľné, takáto neplatnosť, neúčinnosť alebo nevykonateľnosť nemá za následok neplatnosť, neúčinnosť a nevykonateľnosť ďalších ustanovení FLA (alebo zostávajúcej časti dotknutého ustanovenia) alebo samotnej FLA. V prípade, ak sa preukáže, že niektoré z ustanovení FLA (alebo jeho časť) je neplatné, neúčinné alebo nevykonateľné, zmluvné strany sa zaväzujú bez zbytočného odkladu nahradiť takéto ustanovenie (jeho časť) novým platným, účinným a vykonateľným ustanovením tak, aby bol zachovaný účel, sledovaný uzavretím FLA a dotknutým ustanovením.
6. Prenajímateľ vyhlasuje, že vzhľadom na finančné plnenie z tejto zmluvy si je vedomý skutočnosti, že sa považuje za partnera verejného sektora v zmysle ustanovenia § 2 zákona č. 315/2016 Z.z. o registri partnerov verejného sektora a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len „ZoRPVS“), a je súčasne zapísaný v registri partnerov verejného sektora (ďalej len „register“), ktorého správcou a prevádzkovateľom je Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky.

STANICANIVY - FLA

parafy:	Zmluva o uzavretí budúcej zmluvy o nájme na umiestnenie BalíkoBOXu - prenajímateľ: Stanica Nivy s.r.o.	odborný garant : SSM-ONA
		číslo v CEEZ: <b>790/2021</b> Klasifikácia informácií: *V*

- Za podstatné porušenie zmluvy sa považuje:
- ak dôjde k výmazu prenajímateľa, ako partnera verejného sektora, z registra počas platnosti tejto zmluvy,
  - ak je partner verejného sektora (prenajímateľ) viac ako 30 dní v omeškaní so splnením povinnosti podľa § 10 ods. 2 tretej vety ZoRPVS,
7. Doručovanie pre účely FLA sa vykonáva a považuje za platne a účinne vykonané vtedy, ak sa doručuje na poslednú známu adresu sídla zmluvnej strany, ktorá bola ako posledná známa adresa sídla touto zmluvnou stranou oznámená (prípadne vyplýva zo vzájomnej korešpondencie alebo zmluvných dokladov ako posledná).
  8. Obe zmluvné strany sa zaväzujú vzájomne si písomne oznamovať zmenu adresy sídla, obchodného mena, alebo iných podstatných skutočností bez zbytočného odkladu. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak Nájomca alebo jeho zamestnanec alebo osoba nachádzajúca sa v Predmete nájmu, o ktorej Prenajímateľ nevedel, že nie je oprávnená konať v mene Nájomcu, odmietne doručovanú zásielku prevziať alebo doručovanú zásielku neprevezme pri prvom pokuse o doručenie, za deň doručenia sa považuje prvý deň nasledujúci po dni odoslania doručovanej zásielky. Doručenie Nájomcovi je riadne (platne a účinne) vykonané aj vtedy, ak Prenajímateľ doručuje na adresu Nájomcu v Predmete nájmu určenom podľa FLA a prevezme ju aj zamestnanec, alebo iná osoba Nájomcom poverená na výkon činností v prevádzke Predmetu nájmu v mene Nájomcu.
  9. V prípade, ak Prenajímateľ odstúpi od tejto FLA, sú účinnosť odstúpenia a zrušenie tejto FLA dané dňom doručenia písomného odstúpenia Nájomcovi alebo ak Prenajímateľ určí účinnosť odstúpenia a zrušenie FLA na neskorší termín, nastávajú tieto účinky dňom uvedeným v písomnom odstúpení doručenom Nájomcovi, pokiaľ táto FLA neustanovuje inak. V prípade, ak Prenajímateľ odstúpi od tejto FLA a takéto odstúpenie je účinné až dňom uvedeným v takomto odstúpení, je Prenajímateľ oprávnený takéto odstúpenie vziať v celom rozsahu späť, a to doručením späťvzatia odstúpenia Nájomcovi najneskôr v deň, ktorý bol v odstúpení Prenajímateľa uvedený ako deň skončenia trvania tejto FLA.
  10. Zaplatením akejkoľvek zmluvnej pokuty podľa ustanovení tejto FLA nie sú dotknuté prípadné iné nároky Prenajímateľa, resp. Správcu voči Nájomcovi z titulu omeškania alebo iného nesplnenia povinnosti uvedenej v tejto FLA alebo na základe tejto FLA, pre porušenie ktorej sa dojednala zmluvná pokuta.
  11. Zmluvné strany sa dohodli, že ak kolaudačné rozhodnutia o povolení stavby STANICA NIVY resp. povolenia na predčasné užívanie stavby STANICA NIVY nenadobudnú právoplatnosť v lehote do 3 rokov od uzavretia tejto FLA, platí, že táto FLA sa zrušuje.
  12. Prenajímateľ je oprávnený požadovať náhradu škody v plnej výške spôsobenej porušením povinnosti, na ktorú sa vzťahuje zmluvná pokuta podľa tejto FLA.
  13. Uzatvorením Zmluvy v dohodnutom znení (aj s prípadnými dohodnutými zmenami) zaniká záväzok zmluvných strán uzatvoriť Zmluvu jeho splnením. Zmluvné strany sa dohodli, že pre účely tejto FLA sa nebude uplatňovať § 292 ods. 3 a 5 Obchodného zákonníka.
  14. Zmluvné strany sa ďalej dohodli, že v prípade, ak sa zmenili podstatné skutočnosti, z ktorých zmluvné strany vychádzali v čase uzatvorenia tejto FLA, a tieto nemôžu mať vplyv na platnosť Zmluvy, resp. v Zmluve označené skutočnosti znakom [●], je Prenajímateľ oprávnený upraviť, resp. doplniť skutočnosti uvedené v Zmluve za účelom ich zosúladenia so skutočným stavom ku

STANICANIVY - FLA

parafy:	Zmluva o uzavretí budúcej zmluvy o nájme na umiestnenie BalíkoBOXu - prenajímateľ: Stanica Nivy s.r.o.	odborný garant : SSM-ONA
		číslo v CEEZ: <b>790/2021</b>
		Klasifikácia informácií: *V*

dňu podpisu Zmluvy, a takto Prenajímateľom vykonané úpravy resp. doplnenia Zmluvy neoprávňujú Nájomcu odstúpiť od tejto FLA, resp. neoprávňujú ho odmietnuť podpísať Zmluvu po výzve zaslanej Prenajímateľom Nájomcovi podľa Čl. I FLA. Uzatvorenie Zmluvy však nemá vplyv na platnosť a účinnosť ostatných ustanovení tejto FLA.

15. Nájomca berie na vedomie a súhlasí s tým, že obrázky vyskytujúce sa v tejto FLA majú ilustratívny charakter a predstavujú grafické znázornenie textu príslušných ustanovení FLA. V prípade akéhokoľvek rozporu medzi textovou časťou FLA a obrázkovou časťou FLA má prednosť textová časť FLA.
16. Táto FLA nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády SR.
17. Zmluvné strany sú uzročené s tým, že táto zmluva sa považuje za povinne zverejňovanú zmluvu v zmysle Zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov. Zároveň zmluvné strany súhlasia s tým, že Slovenská pošta, a.s., zverejní celý obsah tejto zmluvy v centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády SR.
18. Táto FLA je vyhotovená v 5 exemplároch, tri exempláre pre Nájomcu a dva exempláre pre Prenajímateľa.
19. Súčasť Zmluvy pri jej podpise tvoria prílohy:  
Príloha č. 1                      Zmluva
20. Zmluvné strany prehlasujú, že ich prejavy vôle sú určité, zrozumiteľné a bez omylu, že sa s obsahom Zmluvy o budúcej zmluve oboznámili, túto uzatvorili slobodne a vážne, že sa zhoduje s ich prejavom vôle, že sa zaväzujú ju dobrovoľne plniť a svoj súhlas s jej obsahom potvrdzujú svojím vlastnoručným podpisom.
21. Prenajímateľ prehlasuje, že sa dôkladne oboznámil s Protikorupčným kódexom obchodného partnera, ktorý je dostupný na [www.posta.sk](http://www.posta.sk), s jeho znením súhlasí a zaväzuje sa ho dodržiavať, na znak čoho pripája pod znenie Zmluvy svoj podpis.
22. V prípade akéhokoľvek preukázania porušenia Protikorupčného kódexu obchodného partnera je Slovenská pošta, a.s., oprávnená okamžite odstúpiť od Zmluvy.

v Bratislave dňa .....

v Bratislave dňa .....

\_\_\_\_\_  
Stanica Nivy s.r.o.  
Ján Harom  
konateľ

\_\_\_\_\_  
Stanica Nivy s.r.o.  
René Popik  
konateľ

v Bratislave dňa .....

\_\_\_\_\_  
Ing. Emília Soukupová  
špecialista odboru nájomnej agendy  
Slovenská pošta, a.s.

\_\_\_\_\_  
Ing. Martin Vanko  
vedúci odboru centrálného controllingu  
Slovenská pošta, a.s.

STANICANIVY - FLA

parafy:	Zmluva o uzavretí budúcej zmluvy o nájme na umiestnenie BalíkoBOXu - prenajímateľ: Stanica Nivy s.r.o.	odborný garant : SSM-ONA
		číslo v CEEZ: <b>790/2021</b>
		Klasifikácia informácií: *V*