

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

DÁTUM:

14.11.2022

1) Prenajímateľ:

TESCO STORES SR, a.s., so sídlom Cesta na Senec 2, 821 04 Bratislava, IČO: 31-321-828, IČ DPH: SK-7020000317, zapísaný v Obchodnom registri vedenom Okresným súdom Bratislava I, Oddiel: Sa, Vložka číslo: 366/B, zastúpený: **Ivana Čamborová**, na základe plnej moci (ďalej len „Prenajímateľ“);

2) Nájomca:

(obchodná spoločnosť) **Odvoz a likvidácia odpadu a.s. v skratke: OLO a.s.**, so sídlom: Ivanská cesta 22, 821 04 Bratislava, IČO: **00 681 300**, IČ DPH: SK 2020318256, zapísaný v Obchodnom registri vedenom Okresným súdom Bratislava I, Oddiel: Sa, Vložka číslo: **482/B**, zastúpený: Ing. Andrej Rutkovský; Ing. Mgr. Ivan Sokáč, PhD., MBA; Ing. Vladimír Lukáč (ďalej len „Nájomca“ a spolu s Prenajímateľom ďalej aj ako „Zmluvné strany“)

Čl. 1 Predmet Zmluvy

- 1.1 Prenajímateľ je výlučným vlastníkom Galérie Tesco v Bratislave, na adrese: Tesco Bratislava Petržalka, Panónska cesta 25, 851 04 Bratislava, so súpisným číslom 3507, ktoré je vybudované na pozemku s p.č. 1742/1, 1742/94, 1742/95, 1742/96, 1742/97, 1742/98, 1742/99, 1742/100, 1742/101, 1742/103, 1742/116, 1742/117, 1742/120, 1742/121, nachádzajúcom sa v katastrálnom území Petržalka v okrese Bratislava, zapísanom na liste vlastníctva č. 1906 vedenom Okresným úradom Bratislava – katastrálny odbor (ďalej len „Centrum Tesco“).
- 1.2 Predmetom nájmu podľa tejto zmluvy (ďalej len „Zmluva“) sú nebytové priestory, nachádzajúce sa v Centre Tesco, o výmere cca **1,7x0,46x0,76 m** tak ako sú vyznačené v pláne, ktorý tvorí Prílohu č. 1 tejto Zmluvy (ďalej len „Priestory“). Nájomca vyhlasuje, že je oboznámený so stavom Priestorov, že Priestory sú v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a v tomto stave ich preberá do nájmu za podmienok uvedených v tejto Zmluve. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť Nájomcovi pokojné a nerušené užívanie Priestorov za podmienok uvedených v tejto Zmluve.
- 1.3 Prenajímateľ prenajíma Nájomcovi Priestory na účel: **distribúcia balíčkov (zber kuchynského bioodpadu)** (ďalej len „Účel“). Nájomca vyhlasuje, že na vykonávanie činnosti v Priestoroch v súlade s Účelom má všetky potrebné oprávnenia a povolenia podľa platných právnych predpisov Slovenskej republiky.

Čl. 2 Doba nájmu

- 2.1 Táto Zmluva sa uzatvára na dobu určitú od **18.11.2022** (ďalej len „Deň začatia“) do **18.11.2022** (ďalej len „Doba nájmu“). Prenajímateľ odovzdá Priestory Nájomcovi do užívania najneskôr v Deň začatia, nie však skôr, ako Nájomca zaplatí Nájomné a Poplatok za služby podľa bodu 3.2 Zmluvy. O odovzdaní a prevzatí Priestorov Zmluvné strany spíšu odovzdávací protokol.

Čl. 3 Nájomné a Poplatok za služby

- 3.1 Za užívanie Priestorov podľa tejto Zmluvy sa Nájomca zaväzuje zaplatiť Prenajímateľovi nájomné vo výške **1 EUR** (slovom: jeden EUR) bez DPH za celú Dobu nájmu (ďalej len „Nájomné“) a paušálny poplatok za všetky služby poskytované Prenajímateľom v Centre Tesco, v súvislosti s nájmom Priestorov podľa tejto Zmluvy, vo výške **0 EUR** (slovom: nula EUR) bez DPH za celú Dobu nájmu (ďalej len „Poplatok za služby“). Spolu: **1,20 EUR** s DPH.
- 3.2 Nájomca je povinný zaplatiť Prenajímateľovi Nájomné a Poplatok za služby v hotovosti do hlavnej pokladne Centra Tesco, a to ešte pred odovzdaním Priestorov do užívania podľa Zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli, že zaplatenie Nájomného a Poplatku za služby je odkladacou podmienkou účinnosti tejto Zmluvy, a súčasne sa Zmluvné strany dohodli, že v prípade ak Nájomné a Poplatok za služby nebude zaplatený, spôsobom uvedeným v tejto Zmluve najneskôr v Deň začatia, potom táto Zmluva zaniká (rozvázovacia podmienka trvania Zmluvy). Prenajímateľ je povinný vystaviť Nájomcovi na zaplatenie Nájomného a Poplatku za služby riadny príjmový doklad a dodatočne po zaplatení Nájomného a Poplatku za služby aj riadnu faktúru, ktorá bude vystavená a doručená Nájomcovi do 15 dní odo Dňa začatia.

Čl. 4 Závazky Nájomcu

- 4.1 Nájomca je povinný:
 - 4.1.1 užívať Priestory počas celej Doby nájmu, a to výlučne na dohodnutý Účel, v súlade s Účelom, počas celej Doby nájmu, vykonávať v Priestoroch obchodné aktivity pre verejnosť, a to počas prevádzkovej doby Centra Tesco uvedenej v Interných pravidlách a predpisoch vydaných Prenajímateľom a súvisiacich s Centrom Tesco, ktoré tvoria Prílohu č. 2 tejto Zmluvy (ďalej len „Interné predpisy“) a dodržiavať pri užívaní Priestorov prevádzkovú dobu Centra Tesco v rozsahu určenom Prenajímateľom v Interných predpisoch, pričom v prípade porušenia ktorejkoľvek povinnosti Nájomcu podľa tohto bodu Zmluvy je Prenajímateľ oprávnený požadovať od Nájomcu zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške štvornásobku pomernej časti Nájomného spolu s Poplatkom za služby, pripadajúcej na jeden kalendárny deň trvania tejto Zmluvy, určenej ako podiel súčtu Nájomného s Poplatkom za služby a počtu kalendárnych dní Doby nájmu (ďalej len „Denné nájomné“), a to za každý kalendárny deň v ktorom došlo k porušeniu povinnosti podľa tohto bodu Zmluvy,
 - 4.1.2 udržiavať Priestory v riadnom pre spotrebiteľov prítlačlivom stave, zabezpečovať ich pravidelné upratovanie a čistotu počas celej Doby nájmu,
 - 4.1.3 pri užívaní Priestorov dodržiavať platné právne predpisy Slovenskej republiky, najmä vzťahujúce sa na Priestory a obchodnú činnosť vykonávanú Nájomcom v Priestoroch v súlade s Účelom, predovšetkým predpisy v oblasti ochrany životného prostredia, požiarnej ochrany, bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a hygienické predpisy, plniť povinnosti z vyplývajúce pre Nájomcu z platných právnych predpisov Slovenskej republiky a prípadné nedostatky, zistené Prenajímateľom na základe kontroly vykonávanej podľa tejto Zmluvy, odstrániť v lehote určenej vo výzve Prenajímateľa, pričom v prípade omeškania Nájomcu s odstránením nedostatkov podľa tohto bodu Zmluvy je Prenajímateľ oprávnený požadovať od Nájomcu zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške trojnásobku Denného nájomného za každý kalendárny deň omeškania Nájomcu,

- 4.1.4 pri užívaní Priestorov dodržiavať pokyny Prenajímateľa, Interné predpisy, poriadok a rozumné pravidlá správania sa,
- 4.1.5 vykonávať v Priestoroch obchodné aktivity vo vlastnom mene a na vlastnú zodpovednosť a vybavovať reklamácie zákazníkov v súlade s platnými právnymi predpismi Slovenskej republiky,
- 4.1.6 podľa pokynov Prenajímateľa viditeľne označiť Priestory: (i) svojim obchodným menom, sídlom, identifikačným číslom (ak je pridelené) údajmi o zápise do registra, v ktorom je ako podnikateľ zapísaný a menom a priezviskom osoby zodpovednej za činnosť Nájomcu v Priestoroch alebo (ii) svojim menom a priezviskom a adresou, ak nie je podnikateľom, a okrem toho umiestňovať v Priestoroch iba také reklamné tabule, pútače a iné označenia, ktoré boli vopred písomne odsúhlasené Prenajímateľom,
- 4.1.7 nekonať nič, čo by mohlo poškodiť dobré meno a povesť Prenajímateľa, alebo jeho oprávnené záujmy, ktoré sú Nájomcovi známe, alebo ktoré mu pri vynaložení odbornej starostlivosti musia byť známe, najmä nepoužívať obchodné meno, logo alebo ochrannú známku Prenajímateľa bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa,
- 4.1.8 neuskutočňovať v Priestoroch žiadne stavebné, ani iné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa,
- 4.1.9 umožniť Prenajímateľovi kedykoľvek počas prevádzkovej doby Centra Tesco kontrolu dodržiavania povinností Nájomcu podľa tejto Zmluvy v Priestoroch,
- 4.1.10 informovať Prenajímateľa o akýchkoľvek podstatných zmenách súvisiacich s Nájomcom, najmä o zmenách sídla, miesta podnikania, adresy trvalého pobytu, obchodného mena, zmenách údajov v registri v ktorom je zapísaný, zmenách v registrácii pre DPH a o podaní návrhu na povolenie reštrukturalizácie alebo vyhlásenie konkurzu.
- 4.2 Nájomca je oprávnený s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa zariadiť Priestory vlastným vybavením, pričom bude v Priestoroch používať nasledovné technické zariadenia: žiadne a je povinný sa zdržať umiestnenia a/alebo používania akýchkoľvek iných technických zariadení v Priestoroch.
- 4.3 Zmluvné strany zriaďujú spoločnú ohlasovňu požiarov v zmysle § 15 ods.2) vyhlášky Ministerstva vnútra Slovenskej republiky č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov (ďalej len „**Vyhláška**“), ktorá je umiestnená v hale Centra Tesco a slúži pre Zmluvné strany a iné osoby, s ktorými sa na tom dohodne Prenajímateľ. Za zabezpečenie označenia, nepretržitej služby, za vybavenie a za uloženie potrebnej dokumentácie podľa Vyhlášky zodpovedá Prenajímateľ. Za dodanie dokumentácie, ktorá sa má uložiť podľa predchádzajúcej vety tohto bodu Zmluvy u Prenajímateľa zodpovedá Nájomca.
- 4.4 Nájomca zodpovedá Prenajímateľovi za všetku škodu vzniknutú v súvislosti s jeho činnosťou v Priestoroch podľa tejto Zmluvy, vrátane činnosti jeho zamestnancov, alebo tretích osôb, ktoré sa so súhlasom Nájomcu nachádzali v Priestoroch, alebo v Centre Tesco, najmä škodu spôsobenú porušením povinností Nájomcu podľa tejto Zmluvy, a zaväzuje sa nahradiť Prenajímateľovi akékoľvek sankcie, ktoré budú Prenajímateľovi uložené orgánmi verejnej správy a verejnej moci v súvislosti s Nájomcom a jeho činnosťou v Priestoroch. Prenajímateľ nezodpovedá za činnosť Nájomcu v Priestoroch, ani za akýkoľvek rozpor užívania Priestorov s platnými právnymi predpismi Slovenskej republiky. Prenajímateľ nezodpovedá Nájomcovi za škodu, ktorá mu vznikne z dôvodu prerušenia prevádzky Centra Tesco z dôvodov na strane tretích osôb, ktoré nespočívajú vo vóli Prenajímateľa.
- 4.5 Nájomca je oprávnený v súvislosti s užívaním Priestorov, užívať ďalšie spoločné priestory Centra Tesco a okolité pozemky vo vlastníctve Prenajímateľa výlučne na účely prístupu k Priestorom a užívania služieb, ktorých poskytovanie v Centre Tesco je s nájmom Priestorov spojené podľa tejto Zmluvy. Nájomca nie je oprávnený užívať spoločné priestory Centra Tesco alebo okolité pozemky vo vlastníctve Prenajímateľa žiadnym iným spôsobom, najmä nie na účely vystavovania akýchkoľvek predmetov, umiestňovania akýchkoľvek označení, alebo reklamy. V prípade porušenia povinností Nájomcu podľa tohto bodu Zmluvy je Prenajímateľ oprávnený požadovať od Nájomcu zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške trojnásobku Denného nájomného za každý kalendárny deň v ktorom trvá porušenie povinností Nájomcu podľa tohto bodu Zmluvy.
- 4.6 Prenajímateľ si v súvislosti s rozšírením alebo zmenou dispozičného riešenia Centra Tesco vyhradzuje právo kedykoľvek počas Doby nájmu rozhodnúť o zámene Priestorov za akékoľvek iné nebytové priestory nachádzajúce sa v Centre Tesco, ktoré budú veľkosťou podobné Priestorom (ďalej len „**Obdobné priestory**“) a o premiestnení Nájomcu z Priestorov do Obdobných priestorov. O zámene Priestorov za Obdobné priestory a o zmene umiestnenia Nájomcu podľa tohto bodu Zmluvy bude Prenajímateľ vopred informovať Nájomcu v primeranej lehote pred jeho uskutočnením. Zámena Priestorov za Obdobné priestory a zmena umiestnenia Nájomcu podľa tohto bodu Zmluvy bude uskutočnená na náklady a nebezpečenstvo Nájomcu.

Čl. 5 Ukončenie nájmu

- 5.1 Nájom podľa tejto Zmluvy končí:
- 5.1.1 uplynutím Doby nájmu,
- 5.1.2 dohodou Zmluvných strán,
- 5.1.3 Výpoveďou ktorejkoľvek zo Zmluvných strán pred uplynutím Doby nájmu, bez výpovednej doby, z dôvodov uvedených v zákone č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „**Zákon**“), alebo výpoveďou Prenajímateľa, bez výpovednej doby, z dôvodu porušenia akejkoľvek povinnosti Nájomcu podľa článku 2. alebo článku 4. tejto Zmluvy, pričom účinky výpovede nastanú ku dňu určenému v písomnej výpovedi Zmluvy doručenej druhej Zmluvnej strane, a ak taký deň nie je v tejto výpovedi uvedený, potom ku dňu doručenia tejto písomnej výpovede druhej Zmluvnej strane.
- 5.2 Pre vylúčenie pochybností Zmluvné strany uvádzajú, že akákoľvek podstatná zmena okolností rozhodujúcich pre Zmluvné strany ku dňu uzatvorenia tejto Zmluvy, nie je dôvodom pre predčasné ukončenie tejto Zmluvy (odstúpenie od Zmluvy) zo strany Nájomcu.
- 5.3 Nájomca je povinný vypratať Priestory najneskôr v posledný deň trvania tejto Zmluvy a uviesť Priestory do pôvodného stavu s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V prípade omeškania Nájomcu so splnením povinností podľa tohto bodu Zmluvy je Prenajímateľ oprávnený požadovať od Nájomcu zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške trojnásobku Denného nájomného za každý kalendárny deň omeškania Nájomcu. Prenajímateľ je zároveň oprávnený na náklady a riziko Nájomcu svojpomocne, alebo prostredníctvom tretej osoby Priestory vypratať a vykonať opatrenia potrebné na zabránenie vstupu Nájomcu do

Priestorov a/alebo Centra Tesco. Veci Nájomcu je Prenajímateľ povinný uložiť do úschovy, alebo uschovať inak. Prenajímateľ je v takom prípade oprávnený vydať Nájomcovi uschované veci až potom, čo Nájomca nahradí Prenajímateľovi všetky náklady, ktoré Prenajímateľovi vznikli v súvislosti s vypratáním Priestorov a uschovaním vecí Nájomcu podľa tohto bodu Zmluvy. Ak o ne Nájomca neprejaví záujem do troch mesiacov od zániku Zmluvy, alebo v tejto lehote neprevezme povinnosť platiť úschovné, Prenajímateľ je podľa povahy oprávnený veci Nájomcu predať za obvyklú cenu, alebo sa o ne prestať starať.

Čl. 6 Záverečné ustanovenia

- 6.1 Na účely vykonávania jednotlivých ustanovení tejto Zmluvy, Zmluvné strany určujú nasledovné kontaktné údaje:
- 6.1.1 Za Prenajímateľa: **TESCO STORES SR, a.s.**, doručovacia adresa: **Cozta na Sapan 2, 821 04 Bratislava**, oddelenie nájmov, k rukám **Ivana Čamborová**, kontaktná osoba: **Ivana Čamborová**, tel.: _____ email: _____
- 6.1.2 Za Nájomcu: **Odvoz a likvidácia odpadu a.s.**, sídlo: **Olča s.a.s.**, so sídlom: **Ivanská cesta 22, 821 04 Bratislava**; k rukám: **Ing. Tamášová Katarína**, tel.: _____ email: _____
- 6.2 Akékoľvek oznámenia podľa tejto Zmluvy sa budú uskutočňovať v písomnej forme, a budú doručované, osobne, poštou, kuriérom, alebo elektronickou poštou na adresy uvedené v bode 6.1 tejto Zmluvy. V prípade pochybností sa akékoľvek oznámenie považuje za doručené druhej Zmluvnej strane v tretí deň nasledujúci po jeho odoslaní na adresu uvedenú v bode 6.1 tejto Zmluvy. Zmenu ktorejkoľvek adresy uvedenej v bode 6.1 Zmluvy je Zmluvná strana povinná bezodkladne oznámiť druhej Zmluvnej strane; v opačnom prípade sa oznámenie odoslané na pôvodnú adresu podľa tejto Zmluvy považuje za doručené, aj keď sa druhá Zmluvná strana o jeho odoslaní nedozvedela.
- 6.3 Zmluvné strany sa zaväzujú: (i) zachovávať mlčanlivosť o všetkých skutočnostiach a informáciách, ktoré sa dozvedeli, alebo dozvedia v súvislosti s touto Zmluvou, najmä o skutočnostiach uvedených v tejto Zmluve, jej prílohách alebo dodatkoch (ďalej len „**Dôverné informácie**“), (ii) chrániť Dôverné informácie pred poškodením, stratou, zničením, odcudzením, akýmkoľvek iným sprístupnením alebo vyrazením akýmkoľvek tretím osobám, (iii) použiť akékoľvek Dôverné informácie iba na účely súvisiace s touto Zmluvou, nepoužiť, ani neumožniť použitie Dôverných informácií na žiaden iný účel, nevyužiť ani neumožniť využitie Dôverných informácií vo svoj prospech, alebo v prospech akejkoľvek tretej osoby, s výnimkou prípadov ak ide o poskytnutie Dôverných informácií: (i) s predchádzajúcim písomným súhlasom druhej Zmluvnej strany, (ii) právnym alebo iným poradcom, ktorí sú viazaní povinnosťou mlčanlivosti vyplývajúcou z platných právnych predpisov Slovenskej republiky, (iii) taká povinnosť vyplýva priamo z platných právnych predpisov Slovenskej republiky, (iv) súdom, alebo orgánom verejnej moci na účely uplatnenia práv a vynútenie plnenia povinností podľa tejto Zmluvy. Závazok mlčanlivosti podľa tohto bodu Zmluvy je časovo neobmedzený a trvá aj po skončení tejto Zmluvy.
- 6.4 Nájomca nie je oprávnený dať Priestory do podnájmu tretej osobe, ani postúpiť práva a povinnosti podľa tejto Zmluvy na tretiu osobu, ani predať časť podniku súvisiacu s touto Zmluvou, bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.
- 6.5 Nájomca sa zaväzuje, že on, ani žiaden z členov jeho štatutárnych orgánov, zamestnancov alebo zástupcov neporuší platné právne predpisy týkajúce sa boja proti korupcii a úplatkárstvu, platné v rámci právneho poriadku Slovenskej republiky. Nájomca sa ďalej zaväzuje dodržiavať Protikorupčné pravidlá, ktoré tvoria Prílohu č. 3 tejto Zmluvy a zabezpečiť ich dodržiavanie aj zo strany členov svojich štatutárnych orgánov, zamestnancov a zástupcov.
- 6.6 Vo veciach neupravených v Zmluve sa zmluvný vzťah spravuje právnym poriadkom Slovenskej republiky, najmä Zákonom a Obchodným zákonníkom. Pre prípad, že niektorá zo Zmluvných strán tejto Zmluvy nie je podnikateľom, sa Zmluvné strany v súlade s ustanovením § 262 Obchodného zákonníka dohodli, že záväzkový vzťah podľa tejto Zmluvy sa, v časti neupravenej Zákonom, spravuje Obchodným zákonníkom. Zmena Zmluvy je možná iba písomným dodatkom uzatvoreným k tejto Zmluve. Ak niektoré ustanovenia tejto Zmluvy nie sú celkom alebo sčasti platné a/alebo účinné alebo neskôr stratia platnosť a/alebo účinnosť, nie je tým dotknutá platnosť a/alebo účinnosť ostatných ustanovení. Namiesto neplatných a/alebo neúčinných ustanovení a na vyplnenie medzier sa použije právna úprava, ktorá, pokiaľ je to právne možné, sa čo najviac približuje zmyslu a účelu tejto Zmluvy, pokiaľ pri uzatváraní tejto Zmluvy Zmluvné strany túto otázku brali do úvahy.
- 6.7 Prenajímateľ je oprávnený požadovať od Nájomcu náhradu škody vzniknutej v dôsledku porušenia povinnosti, na ktorú sa podľa tejto Zmluvy vzťahuje zmluvná pokuta, a to aj vo výške presahujúcej výšku zmluvnej pokuty.
- 6.8 Zmluva nadobúda platnosť dňom jej uzatvorenia a účinnosť v súlade s bodom 3.2 Zmluvy. Zmluva sa uzatvára jej podpísom Zmluvnými stranami alebo prostredníctvom emailu, a to zaslaním písomného návrhu a jeho akceptáciou prostredníctvom emailových adries uvedených v bode 6.1 Zmluvy.
- 6.9 Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto Zmlúvu riadne prečítali a potvrdzujú, že táto Zmluva je zrozumiteľná a určitá a vyjadruje ich skutočnú, slobodnú a vážnu vôľu, nie je uzatvorená v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu ju uzatvorili spôsobom uvedeným v bode 6.8 Zmluvy.
- 6.10 Neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy je:
- 6.10.1 Situačný náčrt Priestorov,
- 6.10.2 Interné predpisy,
- 6.10.3 Protikorupčné zásady.

Prenajímateľ:

Nájomca:

TESCO STORES SR, a.s.
Ivana Čamborová
v mene plnej moci

Odvoz a likvidácia odpadu a.s.
v skutočnej moci
JLO a.s.

