

NÁJOMNÁ ZMLUVA

uzavretá podľa ustanovenia § 663 a nasl. ustanovení Občianskeho zákonníka v znení
neskorších predpisov

medzi Zmluvnými stranami, a to:

MH Invest II, s. r. o.

Sídlo: Trnavská cesta 100, 821 01 Bratislava

IČO: 50 021 150

IČ DPH: SK2120149053

Štatutárny orgán: JUDr. Pavol Antal, konateľ

Spoločnosť je zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka
č.: 107047/B

(ďalej len ako „**Prenajímateľ**“)

Kia Slovakia s. r. o.

Sídlo: Sv. Jána Nepomuckého 1282/1, 013 01 Teplice nad Váhom

IČO: 35 876 832

IČ DPH: SK2021787801

Zastúpená: Branislav Imre

Viceprezident zodpovedný za vedenie divízie Administratíva, koná
na základe internej smernice „Manažment právnych dokumentov“

Spoločnosť je zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Žilina, oddiel: Sro, vložka
č.: 15074/L

(ďalej len ako „**Nájomca**“)

(Prenajímateľ a Nájomca ďalej spolu len „**Strany**“ alebo jednotlivo ktorýkoľvek z nich len
„**Strana**“)

za nasledovných podmienok :

Článok 1

Úvodné ustanovenia

Strany, uvedené v tejto nájomnej zmluve ako Prenajímateľ a Nájomca, sa rozhodli podľa
príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka uzatvoriť nájomnú zmluvu, ktorá pre
zrozumiteľnosť Strán a tretích osôb, obsahuje nasledovné definície a výklad :

1.1 Definície a výklad

1.1.1 Definície

Na účely tejto Zmluvy, jej dodatkov a príloh budú mať slová a slovné spojenia uvedené v tejto Zmluve nasledovný význam: „**Oprávnená osoba**“ sa rozumie fyzická osoba oprávnená konať v mene Prenajímateľa a Nájomcu v súlade s článkom 12.

„**Stavebný zákon**“ sa rozumie od 01. 04. 2023 do 31. 03. 2024 zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov a od 01. 04. 2024 zákon č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní a zákon č. 201/2022 Z. z. o výstavbe.

„**Občiansky zákonník**“ sa rozumie zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.

„**Obchodný zákonník**“ sa rozumie zákon č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov.

„**Dôverné informácie**“ sa rozumie význam, ktorý im bol priradený v článku 10.

„**Obytný súbor**“ sa rozumie:

- 8 x rodinný dom súpisné/orientačné číslo: 3006/18, 3007/16, 3008/14, 3009/12, 3010/10, 3011/8, 3012/6, 3013/4;
- 13 x bytový dom súpisné/orientačné číslo: 3000/30, 3001/28, 3002/26, 3003/24, 3004/22, 3005/20, 3015/32, 3016/34, 3017/36, 3018/38, 3019/40, 3020/42, 3021/44;
- 4 x iný stavebný objekt: vstupný objekt (vrátnica) súpisné/orientačné číslo: 3014/2 a „Club House“ (multifunkčný objekt - Spoločenský klub) súpisné číslo: 3022, tenisový kurt na parcele C-KN č. 1578/810 a basketbalové ihrisko na parcele C-KN 1578/811;
- pozemky a ich časti, ktoré sa nachádzajú v rámci oploteného areálu:
 - 24 x zastavané plochy a nádvorcia - parcely C-KN č.: 1578/786, 1578/787, 1578/788, 1578/789, 1578/790, 1578/791, 1578/792, 1578/793, 1578/794, 1578/795, 1578/796, 1578/797, 1578/798, 1578/799, 1578/800, 1578/801, 1578/802, 1578/803, 1578/804, 1578/805, 1578/806, 1578/807, 1578/808, 1578/809;
 - 3 x ostatné plochy (zastavané pozemky) - parcely C-KN č.: 1578/21, 1578/810, 1578/811;
 - 2 x ostatné plochy (príľahlé pozemky) - parcely C-KN no.: 1578/20, 1578/23.

všetko nachádzajúce sa na nasledovnej adrese: Obytný súbor pre zahraničných investorov, Žilinská ulica, 900 25 Chorvátsky Grob, zapísané na LV č. 1585, v kat. území Chorvátsky Grob, obec Chorvátsky Grob, okres Senec.

„**Závada**“ sa rozumie vada stavby, ktorá je v rozpore s príslušnými STN, technickými normami a predpismi, platnými na území SR pre bytové a občianske stavby, a/alebo ktorá obmedzuje alebo neumožňuje riadne užívanie Obytného súboru alebo závada spôsobená bežným opotrebením. Drobnou Zavadou sa rozumie závada, ktorú je možné odstrániť v rámci drobných opráv a údržby, ako je uvedené v bode II. „Opravy“ písm. a) až e) v Osobitnej časti Prevádzkového poriadku Obytného súboru.

„**Zmluva**“ sa rozumie táto nájomná zmluva.

„**Prevádzkový poriadok**“ obsahuje práva a povinnosti súvisiace s prevádzkou, údržbou, opravami a užívaním Obytného súboru, ktoré musia Prenajímateľ (vlastník) a Nájomca (užívateľ) neustále dodržiavať počas celej Doby nájmu, a ktorý je uvedený v Prílohe č. 1. Ustanovenia tejto Zmluvy a jej príloh majú prednosť pred ustanoveniami Prevádzkového poriadku.

„**Doba nájmu**“ sa rozumie dobu nájmu podľa článku 3 tejto zmluvy.

„**Nájomné**“ sa rozumie konkrétne dohodnutá výška nájomného stanovená v článku 5 tejto Zmluvy, ktorú bude Nájomca platiť Prenajímateľovi za nájom Obytného súboru.

„**Podnájomca**“ sa rozumie spoločnosť Mobis Slovakia s.r.o., so sídlom Mobis ulica 1, 013 02 Gbeľany, IČO: 35 876 557, prípadne iné dodávateľské spoločnosti Nájomcu patriace do skupiny Hyundai Motor Group.

„**Užívatelia**“ sa rozumie fyzické osoby – zamestnanci a agenti (vrátane ich rodinných príslušníkov) Nájomcu, Podnájomcu, Kia Corporation.

1.1.2 Odkazy

V tejto Zmluve uvedené odkazy na body, úvodné ustanovenia a prílohy sú odkazmi na body, úvodné ustanovenia a prílohy tejto Zmluvy.

1.1.3 Zmena legislatívy

Akýkoľvek výslovný odkaz na právny predpis (čo zahŕňa akýkoľvek legislatívu v akejkoľvek jurisdikcii) zahŕňa odkazy na:

- 1.1.3.1 tento právny predpis tak, ako bol zmenený, rozšírený alebo uplatnený iným, alebo podľa iného právneho predpisu pred alebo po dátume tejto Zmluvy;
- 1.1.3.2 akýkoľvek právny predpis, ktorým sa opäť zavádza tento právny predpis (so zmenou alebo bez nej); a

- 1.1.3.3 akékoľvek podzákonné právne predpisy (vrátane vyhlášok) vydané (pred alebo po dátume tejto Zmluvy) podľa tohto právneho predpisu tak, ako boli znova zavedené, doplnené, rozšírené alebo uplatnené v zmysle popisu v bode 1.1.3.1, alebo podľa akéhokoľvek iného právneho predpisu, na ktorý sa odvoláva bod 1.1.3.2.

Článok 2

Predmet nájmu

Touto Zmluvou prenecháva Prenajímateľ za odplatu Nájomcovi vec, špecifikovanú ako Obytný súbor, aby ju Nájomca dočasne užíval (ďalej len „Predmet nájmu“ alebo aj ako „Obytný súbor“). Prenajímateľ prenecháva Predmet nájmu Nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie. Nájomca je oprávnený Predmet nájmu užívať spôsobom určeným v tejto Zmluve a primerane povahe a určeniu veci.

Článok 3

Doba nájmu

Zmluva sa uzatvára na dobu určitú a to na dobu od 01. 04. 2023 do 31. 03. 2028.

Článok 4

Podmienky nájmu

- 4.1 Prenajímateľ sa zaväzuje umožniť Nájomcovi používanie Obytného súboru počas Doby nájmu výlučne na ubytovanie Užívateľov špecifikovaných Nájomcom.
- 4.2 Nájomca je povinný písomne informovať Prenajímateľa o osobách oprávnených vstupovať do Obytného súboru. Za týmto účelom bude Nájomca podľa potreby vyhotovovať Zoznam Určených osôb, pričom prvý Zoznam Určených osôb odovzdá Prenajímateľovi do 15 dní odo dňa podpisu Zmluvy. Prenajímateľ je oprávnený zamedziť prístup do Obytného súboru osobám, ktoré v Zozname Určených osôb nie sú uvedené. Osoby, ktoré nie sú uvedené v Zozname Určených osôb môžu vstupovať do areálu len v súlade s Prevádzkovým poriadkom.
- 4.3 Prenajímateľ si vyhradzuje právo kedykoľvek vstupovať do Obytného súboru za účelom kontroly a dodržiavania podmienok stanovených Zmluvou a jej prílohami v sprievode Oprávnenej osoby Nájomcu.
- 4.4 Spôsob uplatňovania práv Nájomcu v súvislosti s nájmom Obytného súboru je upravený v Prevádzkovom poriadku, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť Zmluvy ako Príloha č. 1.

- 4.5 Nájomca sa zaväzuje používať Predmet nájmu spôsobom a v súlade s jeho účelom použitia uvedeným v tejto Zmluve a taktiež dodržiavať pravidlá protipožiarnej ochrany ako aj ostatné všeobecne záväzné právne predpisy Slovenskej republiky a Prevádzkový poriadok Obytného súboru.
- 4.6 Nájomca nie je oprávnený vykonať akékoľvek stavebné úpravy a/alebo iné zásahy do vnútorných a vonkajších častí Obytného súboru bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.
- 4.7 Nájomca môže na svoje vlastné náklady vykonávať údržbu, opravy a inštaláciu zariadení uvedených v Prevádzkovom poriadku (ďalej ako „**Zariadenia Nájomcu**“) pod podmienkou, že týmto nespôsobia žiadne stavebné úpravy alebo škody v Obytnom súbore, nebudú brániť v prevádzke Obytného súboru a budú v súlade s účelom Obytného súboru a s Prevádzkovým poriadkom. Náklady na inštaláciu, používanie a prevádzku zariadení Nájomcu bude niesť výhradne Nájomca. Zariadenia Nájomcu zostanú majetkom Nájomcu počas celej Doby nájmu. Inštalácia Zariadení Nájomcu musí byť vopred písomne odsúhlasená Prenajímateľom. V prípade, že neodbornou, nespôsobilou alebo neopatrnou údržbou, opravami alebo inštaláciou spôsobí Nájomca škodu Prenajímateľovi, je Prenajímateľ oprávnený túto škodu odstrániť na náklady Nájomcu, ktoré je Nájomca povinný bezodkladne uhradiť Prenajímateľovi.
- 4.8 Prenajímateľ pred inštaláciou alebo povolením ktorejkoľvek osobe inštalovať akékoľvek telekomunikačné zariadenia, prijímače, antény alebo podobné zariadenia na streche, alebo v inom spoločnom priestore konzultuje situáciu s Nájomcom, aby sa zabezpečilo, že nedôjde k rušeniu prevádzky Zariadení Nájomcu alebo ohrozeniu zdravia alebo bezpečnosti zamestnancov Nájomcu užívajúcich Obytný súbor. Nájomca je povinný poskytnúť potrebnú súčinnosť do 3 pracovných dní od doručenia písomnej žiadosti Prenajímateľa Nájomcovi.
- 4.9 Prenajímateľ sa zaväzuje vykonať práce a činnosti v Obytnom súbore aj mimo rozsahu tejto Zmluvy, ak o to požiada Nájomca, a to pod podmienkou, že Nájomca prednesie samostatnú požiadavku, ktorú Prenajímateľ prijme. V prípade, že Prenajímateľ požiadavku prijme, poskytne písomný odhad nákladov požadovaných prác a činností. Ak Nájomca odsúhlasí písomne takýto odhad nákladov, Nájomca znáša všetky náklady súvisiace s takýmito činnosťami, a to maximálne do výšky takto písomne schválených odhadov nákladov.
- 4.10 Nájomca a Prenajímateľ sú povinní dodržiavať Prevádzkový poriadok.
- 4.11 Nájomca je povinný informovať svojich zamestnancov o ustanoveniach Prevádzkového poriadku a poučiť ich o právach a povinnostiach v ňom uvedených.
- 4.12 Nájomca je zodpovedný Prenajímateľovi za všetky škody, ktoré spôsobí na Obytnom súbore porušením ustanovení Prevádzkového poriadku, okrem bežného opotrebovania. Náhrada výšky škody sa riadi ustanoveniami Prevádzkového poriadku a príslušnými právnymi predpismi platnými v Slovenskej republike. Miera opotrebovania bude určená komisiou pozostávajúcou zo zástupcov Prenajímateľa a Nájomcu. V prípade, že nedôjde k dohode Strán, tieto požiadajú spoločne o určenie výšky spôsobenej škody nad mieru bežného opotrebovania znalca v príslušnej oblasti, ktorého posúdenie bude pre obe Strany záväzné.

- 4.13 Počas Doby nájmu sa Prenajímateľ zaväzuje zabezpečiť opravu akýchkoľvek Závad na Obytnom súbore v zmysle lehôt uvedených v čl. II Osobitnej časti Prevádzkového poriadku. V deň zadania požiadavky Nájomcu Prenajímateľ musí písomne alebo e-mailom oznámiť lehotu a dohodne si s Nájomcom spôsob vykonania opravy Závady podľa bodu 6.4 tejto Zmluvy. V prípade Závad, porúch a škôd spôsobených Nájomcom alebo osobami, ktorým Nájomca povolil vstup do Obytného súboru a pri vadách iného charakteru ako Závady, znáša zodpovednosť za opravy a s tým súvisiace náklady Nájomca.
- 4.14 Nájomca nie je oprávnený dať Obytný súbor ani akúkoľvek jeho časť do podnájmu tretím osobám bez súhlasu Prenajímateľa, s výnimkou bodu 4.15 tejto Zmluvy.
- 4.15 Nájomca je oprávnený dať časť Obytného súboru do podnájmu Podnájomcovi výlučne za účelom ubytovania a/alebo prihlásenia Určených osôb k trvalému a/alebo prechodnému pobytu na adrese Obytného súboru. Výlučne za týmto účelom sú Nájomca a/alebo Podnájomca oprávnení od Prenajímateľa požadovať vydanie potrebných potvrdení, vyhlásení, súhlasov, príp. iných dokumentov. So súhlasom Prenajímateľa môže Nájomca vykonávať aj iné úkony, najmä prideľovať byty a ostatné bytové priestory nachádzajúce sa v Obytnom súbore pre Užívateľov do ich užívania.
- 4.16 Nájomca predloží Prenajímateľovi aktualizovaný Zoznam Určených osôb najneskôr 5 kalendárnych dní po ich nast'ahovaní do Obytného súboru. Pre vylúčenie akýchkoľvek pochybností všetky náklady Prenajímateľa súvisiace s osvedčovaním potvrdení na prechodný a/alebo trvalý pobyt pre Určené osoby budú Nájomcovi refakturované štvrťročne vždy po skončení príslušného kalendárneho štvrťroka a Nájomca je povinný tieto náklady uhradiť, a to na základe faktúry vystavenej v súlade s bodom 5.8 tejto Zmluvy.

Článok 5

Nájomné a úhrada nákladov za energie

- 5.1 Nájomca je povinný platiť Prenajímateľovi za užívanie Predmetu nájmu **Nájomné** vo výške **74.356,70 EUR bez DPH mesačne**. Takto stanovené Nájomné zahŕňa všetky služby a plnenia dohodnuté v tejto Zmluve a jej prílohách a jeho výška je stanovená ako pevná suma.
- 5.2 Strany sa dohodli, že Prenajímateľ bude vyúčtovávať Nájomcovi spotrebu elektrickej energie, vodné a stočné (ďalej len „**Energie**“) a Nájomca je povinný zaplatiť Prenajímateľovi za Energie podľa skutočnej spotreby Nájomcu. Spotreba Energií bude fakturovaná mesačne na základe skutočnej mesačnej výšky spotrebovaných Energií v Obytnom súbore. Prenajímateľ vyúčtuje Nájomcovi taktiež miestny poplatok za komunálne odpady a drobné stavebné odpady, a to raz ročne na základe rozhodnutia obce Chorvátsky Grob (ďalej len „**Poplatok za komunálny odpad**“). Strany sa dohodli, že spotreba zemného plynu v Obytnom súbore nie je predmetom vyúčtovania, nakoľko dodávky zemného plynu si zabezpečuje Nájomca sám, a to na vlastné náklady. Prenajímateľ mu za týmto účelom prenecháva do užívania Odberné miesto plynu OM: 4101561995, POD SKSPDIS010130002023, Žilinská 1578/20,21 Chorvátsky Grob 900 25. V prípade, ak Nájomca pre vyššie uvedené Odberné miesto plynu z akéhokoľvek dôvodu neuzatvorí alebo nechce uzatvoriť zmluvu o dodávke plynu s dodávateľom plynu, je

Prenajímateľ povinný prevziať zodpovednosť za zabezpečenie dodávok zemného plynu do Odberného miesta a v tej súvislosti uzatvoriť s Nájomcom dodatok k tejto Zmluve. Ustanovenie 6. 2 tejto Zmluvy týmto ostáva nedotknuté.

- 5.3 Okrem Nájomného, Energií, a Poplatku za komunálny odpad nie je Prenajímateľ oprávnený Nájomcovi vyúčtovať žiadne ďalšie plnenia, predovšetkým sa to týka úhrady za služby verejnosti poskytované Rozhlasom a televíziou Slovenska v oblasti rozhlasového vysielania a televízneho vysielania.
- 5.4 Nájomné je splatné v mesačných splátkach, a to na základe faktúr vystavených Prenajímateľom vždy do 15. dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, za ktorý je Nájomné fakturované. Splatnosť faktúry je 30 kalendárnych dní odo dňa jej doručenia Nájomcovi. Faktúry za Energie a za Poplatok za komunálny odpad budú vystavené Prenajímateľom do 15. dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, za ktorý sú Energie platené a v ktorom nadobudne rozhodnutie obce Chorvátsky Grob účinnosť. Splatnosť faktúry je 30 kalendárnych dní odo dňa jej doručenia Nájomcovi.
- 5.5 Nájomca uzatvorí priamo zmluvu s poskytovateľmi telekomunikačných služieb pre svoje telekomunikačné potreby v Obytnom súbore.
- 5.6 Nájomné nezahŕňa DPH, ktorá bude uplatnená k Nájomnému podľa príslušných platných právnych predpisov o DPH (súčasný zákon č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov).
- 5.7 Prenajímateľ je povinný vyhotoviť a doručiť Nájomcovi celkové vyúčtovanie Energií pre Obytný súbor spolu s vyúčtovaním spotreby energie osobitne pre každý byt, rodinné domy a „Club House“ v Obytnom súbore. Pre potreby odpočtu výšky spotreby jednotlivých druhov energií v Obytnom súbore je Nájomca povinný poskytnúť Prenajímateľovi potrebnú súčinnosť.
- 5.8 Pokiaľ nie je v tejto Zmluve uvedené inak, akákoľvek faktúra vystavená Prenajímateľom podľa tejto Zmluvy, ako aj plnenie požadované na základe tejto Zmluvy je splatné do 30 dní odo dňa doručenia faktúry Nájomcovi, a to bankovým prevodom na účet Prenajímateľa, ktorý Prenajímateľ oznámi Nájomcovi vo faktúre alebo vo výzve na príslušné plnenie.
- 5.9 V prípade, ak podľa článku 4.15 Zmluvy dá Nájomca časť Obytného súboru do podnájmu Podnájomcovi, je Nájomca oprávnený požadovať na základe vlastnej kalkulácie úhradu nájomného a ďalších platieb podľa bodu 5.1 a 5.2 od Podnájomcu. Závazok nájomcu voči Prenajímateľovi platiť nájomné a ďalšie platby tým nie je dotknutý.

Článok 6

Služby, opravy a investície

- 6.1 Prenajímateľ bude poskytovať služby týkajúce sa Obytného súboru, ktoré sú špecifikované v Prevádzkovom poriadku. Prenajímateľ je povinný udržiavať Obytný súbor v súlade s Prevádzkovým poriadkom.

6.2 Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť, aby bol Obytný súbor po celú Dobu nájmu zásobovaný pre potreby Nájomcu dostatočnými dodávkami plnení poskytovaných s užívaním Obytného súboru, t. j. dodávky elektriny, vodné a stočné, odvoz odpadu. Pri akomkoľvek prerušení dodávky elektriny alebo plynu do Obytného súboru (inom než spôsobenom Nájomcom) sa bude od Prenajímateľa vyžadovať bezodkladné zabezpečenie obnovenia poskytovania týchto prerušených služieb alebo poskytnutie náhradného zdroja služieb takto prerušených v súlade s technickými možnosťami dodávateľov jednotlivých médií (dodávka elektriny, plynu, vody). Na nákladoch spojených s poskytnutím náhradného zdroja služieb uvedených v predchádzajúcej vete sa budú Strany podieľať v nasledovnom rozsahu:

6.2.1 Prenajímateľ vo výške $\frac{1}{2}$ zo sumy nákladov a

6.2.2 Nájomca vo výške $\frac{1}{2}$ zo sumy nákladov.

Prenajímateľ je oprávnený vyúčtovať Nájomcovi náklady spojené s poskytnutím náhradného zdroja služieb vo výške $\frac{1}{2}$ zo sumy týchto nákladov a Nájomca je povinný ich uhradiť Prenajímateľovi a to na základe faktúry vystavenej v súlade s bodom 5.8 tejto Zmluvy.

6.3 Ak Nájomca môže užívať Obytný súbor na účel stanovený v Zmluve v obmedzenom rozsahu z dôvodu Závad nespôsobených Nájomcom, má nárok na primeranú zľavu z Nájomného v závislosti od rozsahu a charakteru Závady a pomerne podľa počtu dní trvania Závady. Nájomca nemá nárok na zľavu z Nájomného v prípade, že obmedzenie podľa prvej vety tohto bodu Zmluvy nebolo spôsobené Prenajímateľom, ale k takémuto obmedzeniu došlo z dôvodu vyššej moci.

6.4 Pri vzniku Závady v Obytnom súbore, ktorú je povinný odstrániť Prenajímateľ, Nájomca je povinný takúto Závadu bez zbytočného odkladu oznámiť s popisom Závady Prenajímateľovi podľa bodu 4.13 tejto Zmluvy. Pred vykonaním akýchkoľvek opráv, úprav alebo zmien sa Strany dohodnú na čase a spôsobe vykonania týchto opráv, úprav alebo zmien tak, aby došlo k čo najmenšiemu možnému obmedzeniu užívania Predmetu nájmu Nájomcom a Určenými osobami. V prípade potreby Prenajímateľ po odsúhlasení Nájomcom môže použiť náhradný diel z iného voľného bytu v Obytnom súbore (napr. fungujúci spotrebič). Závady sa považujú za odstránené až odsúhlasením vykonanej opravy Nájomcom v písomnej alebo e-mailovej forme.

6.5 Ak Prenajímateľ nevykoná opravy hneď, ako to bude možné bez zbytočného odkladu, najneskôr v zmysle bodu 4.13 tejto Zmluvy, tak Nájomca má právo:

- (i) vykonať opravy namiesto Prenajímateľa na primerané náklady Nájomcu a Prenajímateľ bezodkladne nahradí preukázateľné a účelne vynaložené náklady Nájomcovi, alebo
- (ii) vykonať opravy namiesto Prenajímateľa na primerané náklady Nájomcu a započítať si výšku nákladov voči Nájomnému.

Nájomca je povinný oznámiť Prenajímateľovi kto a kedy bude tieto závady odstraňovať a musí získať písomný súhlas Prenajímateľa.

Prenajímateľ môže opravy zrealizovať v dlhšej lehote ako 15 dní, ak predloží Nájomcovi písomné stanovisko oprávneného subjektu, s uvedením objektívnych dôvodov, pre ktoré nie je možné zrealizovať opravu v 15 dňovej lehote.

Na vykonanie takýchto opráv podľa vyššie uvedených odsekov (i) alebo (ii), Prenajímateľ je povinný umožniť Nájomcovi prístup do všetkých častí Obytného súboru, ktoré sa budú považovať za potrebné na dokončenie príslušných opráv a nesmie žiadnym spôsobom Nájomcovi klásť prekážky.

- 6.6 Prenajímateľ sa zaväzuje v Obytnom súbore zabezpečiť opravy a investície na základe požiadavky Nájomcu, ktorých špecifikácia a lehoty sú v Prílohe č. 2. Nájomca vyhotoví a doručí plán predpokladaných opráv a investícií pre nasledujúce kalendárne roky vždy najneskôr do 30. novembra príslušného kalendárneho roku.

Článok 7

Poistenie

Prenajímateľ je povinný poistiť Obytný súbor proti škodám spôsobených ohňom, vodou (dážď, záplavy, krupobitie), víchricou a inými živelnými pohromami, proti poškodeniu konštrukcie Obytného súboru, najmä škodám spôsobeným činnosťou ľudí (krádež, vandalizmus a pod.) a iným okolnostiam vyššej moci.

Článok 8

Daň z nehnuteľností

Vo vzťahu k Obytnému súboru počas celej Doby nájmu Nájomca nie je povinný platiť žiadnu daň z nehnuteľností, okrem prípadu, že by z dôvodu zmeny platnej legislatívy v budúcnosti bol Nájomca povinný takúto daň z nehnuteľností platiť.

Článok 9

Prevádzka Prenajímateľa

Prenajímateľ sa zaväzuje disponovať vždy dostatočnými prostriedkami na plnenie svojich povinností.

Článok 10

Dôverné informácie

- 10.1 Všetky informácie a údaje, či už v písomnej, ústnej alebo v elektronickej podobe, ktoré sa týkajú tejto Zmluvy, jej Strán, ktoré boli sprístupnené Stranám tejto Zmluvy, ich zástupcom alebo poradcom, či už pred alebo po uzatvorení tejto Zmluvy, sa považujú za dôverné informácie, s výnimkou informácií alebo údajov, ktoré:
- (i) sú verejne dostupné alebo sa stanú všeobecne známe (inak než v dôsledku skutočnosti, že ich zverejnila Strana, alebo jej zástupcovia alebo poradcovia v rozpore so svojou povinnosťou zachovávaní mlčanlivosti); alebo
 - (ii) sa niektorej Strane tejto Zmluvy sprístupnia zo zdroja, ktorým nie je druhá Strana, jej zástupcovia alebo poradcovia (čo bude preukázateľné na základe jej písomných záznamov alebo iného primeraného dôkazu), pričom takýto zdroj podľa vedomia takejto Strany nie je viazaný v súvislosti s takýmito informáciami alebo údajmi žiadnou povinnosťou mlčanlivosti; alebo
 - (iii) mala Strana k dispozícii už pred ich prevzatím od druhej Strany a neviazali sa na ne žiadne obmedzenia ohľadom ich použitia alebo zverejnenia; alebo
 - (iv) na požiadanie príslušného orgánu poskytnú Nájomca a/alebo Podnájomca v súvislosti s prihlásením a povolením Určených osôb na prechodný a/alebo trvalý pobyt na adrese Obytného súboru.
- 10.2 Každá zo Strán počas trvania tejto Zmluvy, ako aj počas 10 rokov po jej ukončení:
- (i) bude Dôverné informácie uchovávať v tajnosti a nebude ich poskytovať tretím stranám, reprodukovat' alebo iným spôsobom zverejňovať, s výnimkou:
 - (a) prípadu, keď získa predchádzajúci písomný súhlas druhej Strany; alebo
 - (b) prípadu poskytnutia príslušnej informácie štátnemu alebo inému orgánu na splnenie povinnosti vyplývajúcej zo zákona alebo na plnenie svojich práv alebo nárokov vyplývajúcich zo zákona;
 - (c) prípadu, keď si to vyžaduje zákon,
 - (ii) bude využívať Dôverné informácie iba na účely výkonu práv a povinností podľa tejto Zmluvy,
 - (iii) bude využívať Dôverné informácie iba na účel predaja Obytného súboru tretej osobe; v takom prípade Prenajímateľ poskytne tretej osobe Dôverné informácie v najmenšom nevyhnutnom rozsahu,
 - (iv) zabezpečí, aby všetky osoby, ktorým Dôverné informácie oprávnené sprístupní, boli zaviazané povinnosťou mlčanlivosti v zmysle tohto odseku Zmluvy.

Článok 11

Vyhlásenia Strán

- 11.1 Strany vyhlasujú, že všetky údaje uvedené v tejto Zmluve sú pravdivé, v súlade so zákonmi platnými na území Slovenskej republiky a obom Stranám prislúchajú práva a povinnosti, vyplývajúce z tejto Zmluvy.
- 11.2 Túto Zmluvu uzatvárajú obe Strany na základe vzájomnej dôvery s úmyslom dodržať všetky povinnosti, na plnenie ktorých sa touto Zmluvou zaviazali.
- 11.3 Prenajímateľ je a bude počas celej Doby nájmu výlučným vlastníkom Obytného súboru vymedzeného oploťou Obytného súboru, respektíve geometrickým plánom Obytného súboru, pričom Prenajímateľ je povinný počas celej Doby nájmu nespôsobiť vznik záložného a ani iného práva v prospech tretích osôb voči Obytnému súboru. Obe Zmluvné strany sú povinné starať sa o to, aby na Predmete nájmu nevznikla škoda. Povinnosť podľa prvej vety tohto bodu sa nevzťahuje na proces predaja, ktorým Prenajímateľ prevedie vlastnícke právo k Obytnému súboru na tretiu osobu na základe príslušného rozhodnutia vlády Slovenskej republiky alebo Ministerstva hospodárstva Slovenskej republiky.

Článok 12

Komunikácia Strán

- 12.1 E-mailová korešpondencia Strán sa považuje za písomný dokument, ak je potvrdená bezodkladne, najneskôr do 7 pracovných dní originálom doručeným poštou a obsahujúcim podpisy osôb oprávnených konať za konajúcu Stranu.
- 12.2 Akékoľvek oznámenie, požiadavka alebo súhlas, ktorý sa bude vyžadovať na základe Zmluvy, musí byť vykonaný v písomnej forme.
- 12.3 Strany si navzájom oznamujú nasledovné kontaktné adresy a telefónne kontakty:

Oprávnené osoby Prenajímateľa:

JUDr. Pavol Antal: konateľ – zmluvné záležitosti

tel. číslo:

e-mail: p.antal@mhinvest2.sk

Mgr. Stanislav Števík: projektový manažér

tel. číslo:

e-mail: s.stevik@mhinvest2.sk

a

Oprávnené osoby Nájomcu

Miloš Ondruš: viceprezident subdivízie Podpora podnikania

tel. číslo:

e-mail: mondrus@kia.sk

Marián Lakatoš: senior manažér, vedúci oddelenia všeobecných záležitostí

tel. číslo:

e-mail: mlakatos@kia.sk

René Bača: asistent manažér, oddelenie všeobecných záležitostí -
prevádzkové záležitosti

tel. číslo:

e-mail: rbaca@kia.sk

Tomáš Balaško: asistent manažér, oddelenie všeobecných záležitostí -
prevádzkové záležitosti

tel. číslo:

e-mail: tbalasko@kia.sk

Článok 13

Zánik Zmluvy

13.1 Zmluva sa skončí:

- (i) písomnou dohodou Strán,
- (ii) uplynutím Doby nájmu, na ktorú sa táto Zmluva dojednala, pričom tento spôsob zániku Zmluvy nastáva zo zákona (ex lege),
- (iii) v prípadoch uvedených v bodoch 13.2 a 13.3 nižšie odstúpením od tejto Zmluvy podľa ustanovenia § 679 Občianskeho zákonníka,

- (iv) písomnou výpoveďou Prenajímateľa alebo Nájomcu bez udania dôvodu; výpovedná lehota je 5 mesiacov a počíta sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

13.2 Prenajímateľ môže odstúpiť od tejto Zmluvy len v súlade s ustanovením § 679 ods. 3 Občianskeho zákonníka, konkrétne ak:

- (i) Nájomca je v omeškaní s platením Nájomného po dobu viac než 30 dní, a ani v dodatočnej 30-dňovej lehote písomne oznámenej Prenajímateľom nevykonal nápravu, napriek tomu, že bol upozornený na možnosť odstúpenia od Zmluvy; Od začatia plynutia dodatočnej 30-dňovej lehoty je Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý, aj začatý deň omeškania.
- (ii) Nájomca napriek predchádzajúcim písomným upozorneniam hrubo porušuje túto Zmluvu alebo Prevádzkový poriadok v akomkoľvek z nasledujúcich prípadov:
- Nájomca alebo ním pozvané osoby hrubo poškodzujú Obytný súbor alebo jeho časti;
 - Nájomca užíva Obytný súbor alebo jeho časti v rozpore s dohodnutým účelom, ktorý je uvedený v Zmluve;
 - Nájomca vykonal zmeny alebo úpravy Obytného súboru alebo jeho častí bez predchádzajúceho súhlasu Prenajímateľa, vrátane inštalácie technických a technologických zariadení (dodatočné vykurovacie telesá, vzduchotechnické zariadenia a pod.);
 - Nájomca prenechá časť Obytného súboru do podnájmu bez predchádzajúceho súhlasu Prenajímateľa (s výnimkou Určených osôb);
 - Nájomca porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z Prevádzkového poriadku;
 - Nájomca napriek písomnej výstrahe Prenajímateľa užíva Predmet nájmu alebo trpí užívanie Predmetu nájmu takým spôsobom, že Prenajímateľovi vzniká škoda alebo že mu hrozí značná škoda.

13.3 Nájomca môže odstúpiť od tejto Zmluvy podľa ustanovenia § 679 ods. 1, 2 Občianskeho zákonníka, ak Obytný súbor alebo jeho časť sa stanú nevhodnými alebo nespôsobilými na dohodnuté užívanie na dobu dlhšiu než 30 dní, bez toho, aby Nájomca porušil svoje povinnosti. Nevhodnosť alebo nespôsobilosť užívania Predmetu nájmu posúdi komisia zložená z predstaviteľov oboch Zmluvných strán. Počas doby, po ktorú je Obytný súbor alebo jeho časť nevhodný/á a nespôsobilý na užívanie z dôvodov na strane Prenajímateľa, Nájomca nie je povinný platiť Prenajímateľovi Nájomné, resp. jeho pomernú časť. Nájomca je oprávnený od Zmluvy odstúpiť aj v prípade porušenia ustanovenia bodu. 11.3 zo strany Prenajímateľa.

- 13.4 Odstúpenie je účinné dňom jeho doručenia odstupujúcou Stranou druhej Strane a táto Zmluva zaniká v deň nasledujúci po jeho doručení druhej Strane. Odstúpenie sa považuje za doručené aj dňom jeho odmietnutia druhou Stranou.
- 13.5 Nájomca je povinný odovzdať Prenajímateľovi Predmet nájmu v stave zodpovedajúcem stavu pri odovzdaní a prevzatí Predmetu nájmu do užívania Nájomcovi s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a vykonané zmeny a úpravy Predmetu so súhlasom Prenajímateľa do 30 dní od odstúpenia od Zmluvy. O odovzdaní Predmetu nájmu Prenajímateľovi sa vyhotoví písomný protokol, podpísaný obidvoma Stranami. Do protokolu o vrátení Predmetu nájmu Strany spíšu popis stavu Predmetu nájmu a zhodnotenie, či stav Predmetu nájmu zodpovedá stavu podľa prvej vety tohto bodu Zmluvy. V prípade, že stav Predmetu nájmu nezodpovedá stavu podľa prvej vety tohto bodu Zmluvy, je Nájomca povinný nahradiť Prenajímateľovi všetky škody na Predmete nájmu, poskytnúť náhradu opotrebenia Predmetu nájmu, ktoré sú nad rozsah obvyklého opotrebenia.

Článok 14

Záverečné ustanovenia

- 14.1 Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma Stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia podľa osobitného predpisu [zákon č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám (o slobode informácií) v znení neskorších predpisov] v spojení s ustanovením § 47a ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.
- 14.2 Zmluva a všetky právne vzťahy Zmluvou neupravené, sa budú spravovať príslušnými právnymi predpismi platnými v Slovenskej republike. Vo veciach neupravených touto Zmluvou sa zmluvné vzťahy medzi Stranami riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ostatnými príslušnými právnymi predpismi platnými v Slovenskej republike.
- 14.3 Túto Zmluvu možno meniť a dopĺňať len písomne, a to na základe dohody Strán vyhotovenej vo forme datovaného a číslovaného dodatku k tejto Zmluve podpísaného obidvoma Stranami.
- 14.4 Táto Zmluva pozostáva zo 4 rovnopisov, ktoré sú originálmi, z toho 2 rovnopisy sú vyhotovené v slovenskom jazyku a 2 rovnopisy sú vyhotovené v anglickom jazyku. Každá zo Strán dostane 1 rovnopis v slovenskom i v anglickom jazyku. V prípade akýchkoľvek sporov, vyplývajúcich z tejto Zmluvy bude rozhodujúca a záväzná slovenská verzia.
- 14.5 Táto Zmluva nahrádza všetky predchádzajúce písomné alebo ústne dohody a dojednania Strán týkajúce sa jej predmetu.
- 14.6 Prípadné spory a/alebo nezrovnalosti medzi Stranami, ktoré vzniknú na základe tejto Zmluvy alebo v akejkoľvek súvislosti s touto Zmluvou sa budú riešiť v prvom rade mimosúdnou cestou, a to vzájomnými rokovaniami Strán vedenými v dobrej viere. Ak sa tieto spory a/alebo nezrovnalosti nepodarí vyriešiť ani po takýchto vzájomných rokovaniach Strán, a to najneskôr do 30 kalendárnych dní odo dňa ich začatia, je ktorákoľvek Strana oprávnená predložiť tieto

spory a/alebo nezrovnalosti medzi Stranami, ktoré vzniknú na základe tejto Zmluvy alebo v akejkkoľvek súvislosti s touto Zmluvou na rozhodnutie vecne a miestne príslušnému súdu Slovenskej republiky, pokiaľ sa Zmluvné strany nedohodnú inak.

- 14.7 Ak Prenajímateľ alebo Nájomca prehliadne alebo odpustí akékoľvek neplnenie, porušenie, omeškanie alebo nedodržanie ktorejkoľvek povinnosti druhej zmluvnej strany vyplývajúcej z tejto Zmluvy, potom také jednanie neznamená vzdanie sa práva zodpovedajúceho takej povinnosti s ohľadom na jej trvajúce alebo následné neplnenie, porušenie alebo nedodržanie, a žiadne také vzdanie sa práva nebude považované za účinné, pokiaľ nebude pre každý jednotlivý prípad vyjadrené písomne.
- 14.8 Ak ktorákoľvek Strana ukončí túto Zmluvu alebo sa táto Zmluva skončí inak, záležitosti uvedené v Článku 1 – Úvodné ustanovenia 1.1 (Definície a výklad), v Článku 10 (Dôverné informácie), a ustanovenia bodov 14.3, 14.6 zostávajú v platnosti aj po takomto skončení tejto Zmluvy.
- 14.9 Ďalšie ubezpečenia
- 14.9.1 Strany podľa potreby vykonajú, alebo zabezpečia, aby ich pridružené spoločnosti vykonali do takej miery, v akej to primerane môžu vykonať, všetko, čo sa vyžaduje na to, aby táto Zmluva, a všetky ostatné zmluvy, o ktorých sa v tejto Zmluve uvažuje, nadobudli účinnosť. Táto súčinnosť Strán sa týka najmä vyhotovenia všetkých právnych listín a dokumentov, zabezpečenia zvolania všetkých schôdzí, udelenia všetkých potrebných vzdaní sa práva a súhlasov a prijatia všetkých uznesení.
- 14.9.2 V prípade, že nie je iná konkrétna dohoda, znášajú Strany všetky svoje vlastné náklady a výdavky, ktoré im vznikli pri uvádzaní ustanovení bodu 14.9 do účinnosti.
- 14.10 V prípade, že akékoľvek ustanovenie tejto Zmluvy je alebo sa stane neplatným, neúčinným a/alebo nevykonateľným, nie je tým dotknutá platnosť, účinnosť a/alebo vykonateľnosť ostatných ustanovení Zmluvy, pokiaľ to nevyklučuje v zmysle príslušných právnych predpisov samotná povaha takeého ustanovenia. Strany sa zaväzujú bez zbytočného odkladu po tom, ako zistia, že niektoré z ustanovení tejto Zmluvy je neplatné, neúčinné a/alebo nevykonateľné, nahradiť dotknuté ustanovenie ustanovením novým, ktorého obsah bude v čo najväčšej miere zodpovedať vôli Strán v čase uzatvorenia tejto Zmluvy.
- 14.11 Všetky podmienky a ustanovenia tejto Zmluvy sú pre Strany záväzné a plynú v ich prospech ako aj ich príslušných právnych nástupcov a prípadných postupníkov (schválených druhou Stranou).
- 14.12 Súčasťou tejto Zmluvy sú nasledovné prílohy:
- 14.12.1 Príloha č. 1 – Prevádzkový poriadok,
- 14.12.2 Príloha č. 2 – Zoznam investícií Prenajímateľa.
- 14.13 Strany vyhlasujú, že si túto Zmluvu pozorne prečítali, jej obsahu porozumeli a ten predstavuje ich skutočnú a slobodnú vôľu zbavenú akéhokoľvek omylu. Svoje prejavy vôle obsiahnuté v tejto Zmluve Strany považujú za určité a zrozumiteľné, vyjadrené nie v tiesni a nie za nápadne

nevýhodných podmienok. Stranám nie je známa žiadna okolnosť, ktorá by spôsobovala neplatnosť niektorého z ustanovení tejto Zmluvy. Strany na znak svojho súhlasu s obsahom tejto Zmluvy túto Zmluvu podpísali.

Za Prenajímateľa:

podpis:

meno: JUDr. Pavol Antal

funkcia: konateľ

dátum: v Bratislave, dňa

Za Nájomcu:

podpis:

meno: Branislav Imre

funkcia: Viceprezident zodpovedný za vedenie divízie Administratíva, koná na základe internej smernice „Manažment právnych dokumentov“

dátum: v Tepličke nad Váhom, dňa