

Zmluva o budúcej nájomnej zmluve

uzatvorená podľa ustanovenia § 289 a nasl. zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov

Z/BTS/OBCH/84/77/2012

Článok 1.

Zmluvné strany

Budúci prenajímateľ:

Obchodné meno: **Letisko M.R. Štefánika – Airport Bratislava, a.s. (BTS)**
Sídlo: **Letisko M.R. Štefánika, 823 11 Bratislava 2**
Korešpondenčná adresa: **Letisko M.R. Štefánika, 823 11 Bratislava 216**
Právna forma: **akciová spoločnosť**
IČO: **35 884 916**
Osoba oprávnená konať: **Ing. Maroš Jančula – predseda predstavenstva a výkonný riaditeľ**
Ing. Juraj Mitka – člen predstavenstva
Bankové spojenie: **Tatra banka, a. s., Bratislava**
Číslo účtu: **2627073763/1100**
IČ DPH: **SK2021812683**
Zapísaná: **v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I,**
Oddiel: Sa, Vložka č. 3327/B

(ďalej len "**budúci prenajímateľ**")

a

Budúci nájomca:

Obchodné meno: **PROBUILDING s.r.o.**
Sídlo: **Dvořákovo nábřeží 8, 811 02 Bratislava**
Právna forma: **spoločnosť s ručením obmedzeným**
IČO: **35 903 406**
IČ DPH: **SK2021898197**
Osoba oprávnená konať: **Ing. Tatiana Kondelová - konateľ**
Bankové spojenie: **Poštová banka, a.s.**
Číslo účtu: **20326921/6500**
Zapísaná: **v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel:Sro,**
vložka č. 72249/B

(ďalej len "**budúci nájomca**")

(budúci prenajímateľ a budúci nájomca sa ďalej spoločne označujú len ako „**zmluvné strany**“)

Článok 2.

Úvodné vyhlásenia

- 2.1. Zmluvné strany sa rozhodli v súlade s obsahom ich predchádzajúcich rokovaní, berúc do úvahy ich spoločné ciele a záujmy, realizujúc ich obojstranne dohodnuté podmienky, že uzatvárajú túto Zmluvu o budúcej nájomnej zmluve č. Z/BTS/OBCH/84/77/2012 (ďalej len „**zmluva**“) v súlade s ustanovením § 289 a nasl. zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v platnom znení.
- 2.2. Zmluvné strany zároveň vyhlasujú, že na obsahu záväzkovo-právneho vzťahu založeného touto zmluvou sa dohodli v zmysle zásad zmluvnej slobody a zmluvnej voľnosti a rovnakého postavenia zmluvných strán.

- 3. Obidve zmluvné strany týmto prehlasujú, že im nie sú známe žiadne prekážky, ktoré by bránili uzavretiu tejto zmluvy.
- 2.4. Zmluvné strany pristupujú k uzatvoreniu tejto zmluvy vzhľadom na to, že:
 - budúci nájomca má záujem o rozšírenie svojej obchodnej prevádzky v termináli Letiska M. R. Štefánika v Bratislave,
 - budúci prenajímateľ má záujem pokračovať v obchodnej spolupráci s budúcim nájomcom,
 - zmluvné strany sú vedené snahou o zabezpečenie plynulého prechodu v užívaní nových nebytových priestorov v novej budove terminálu na Letisku M. R. Štefánika v Bratislave spolu s tými, ktoré sú užívané budúcim nájomcom v súčasnosti,
 - nová budova terminálu na Letisku M.R. Štefánika v Bratislave, vrátane všetkých nebytových priestorov, ktoré sa v nej nachádzajú, nie je ku dňu uzatvorenia tejto zmluvy spôsobilá na užívanie v súlade s účelom, ktorému má/majú, po kolaudácii stavby, slúžiť.

**Článok 3.
Predmet budúcej zmluvy**

- 3.1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom stavby – „Rekonštrukcia a dostavba terminálu letiska M. R. Štefánika v Bratislave – výstavba terminálu“ (ďalej len „**nová budova terminálu**“), a to na základe stavebného povolenia č.p. 12654/312-141/08-SP-16, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 18.12.2008, zatiaľ neskolaudovanej, postavenej na pozemkoch s parc. č. 16099/41, 16099/650 a 16099/651, zapísanej na LV 1252 k.ú. Trnávka ako rozostavaná stavba. Kópia výpisu z listu vlastníctva tvorí neoddeliteľnú súčasť zmluvy ako jej Príloha č. 1.
- 3.2. Zmluvné strany sa zaväzujú, že v lehote podľa článku 4., bodu 4.3. zmluvy, uzatvoria budúcu nájomnú zmluvu (ďalej len „**budúca zmluva**“), v zmysle Prílohy č. 2 tejto zmluvy.
- 3.3. Zmluvné strany konštatujú, že nevyplnené miesta v Prílohe č. 2 tejto zmluvy (nájomná zmluva – VZOR) nespôsobujú neurčitost' záväzku z budúcej zmluvy a budú doplnené v predloženom návrhu budúcej zmluvy, doručenom spoločne s výzvou budúceho prenajímateľa na jej uzavretie.
- 3.4. **Práva a povinnosti zmluvných strán v súvislosti s predmetom budúceho nájmu**
 - 3.4.1. Predmet budúceho nájmu sa nachádza v rozostavanej stavbe novej budovy terminálu na Letisku M. R. Štefánika v Bratislave. Dispozičné riešenie jej vnútorných priestorov je pevne dané. S ohľadom na túto skutočnosť je budúci nájomca oprávnený vstúpiť na/do predmetu budúceho nájmu výlučne za účelom:
 - inštalácie svietidiel a spotrebičov a prívodov k nim od bodov napojenia,
 - zariadenia budúcej obchodnej prevádzky príslušným vybavením (ktoré je odnosné, tzn. demontovateľné);
 to všetko sa budúci nájomca zaväzuje vykonať tak, aby konečný výsledok stavebných úprav korešpondoval s grafickými náčrtmi (vizualizáciou), ktoré tvoria Prílohu č. 8 budúcej zmluvy.
 - 3.4.2. Budúci nájomca je oprávnený vstupovať na/do predmetu budúceho nájmu, za účelom podľa bodu 3.4.1. zmluvy, najskôr odo dňa, uvedeného v oznámení budúceho prenajímateľa, najneskôr však od 1.4.2012.
 - 3.4.3. Budúci prenajímateľ vyslovuje súhlas so zmenami predmetu budúceho nájmu, uvedenými v bode 3.4.1. tohto článku, ktoré vykoná na vlastné náklady budúci nájomca. Vyporiadanie zhodnotenia predmetu budúceho nájmu upravuje článok 9. bod 9.2.11. budúcej zmluvy.

(ďalej len "budúci prenajímateľ")

Budúci nájomca:
 Obchodné meno:
 Sídlo:
 Právna forma:
 IČO:
 IČ DPH:
 Osoba oprávnená konať:
 Bankové spojenie:
 Číslo účtu:
 Zapísaná:

PRO
 Dvo
 spolc
 35 90
 SK20
 Ing. T
 Poštov
 20326
 v Obch
 vložka

(ďalej len "budúci nájomca")

(budúci prenajímateľ a budúci nájomca sa

2.1. Zmluvné strany sa rozhodli v súl
 úvahy ich spoločné ciele a záujm
 uzatvárajú túto Zmluvu o budúcej
 „zmluva“) v súlade s ustanovením
 v platnom znení.

2.2. Zmluvné strany zároveň vyhlasujú,
 touto zmluvou sa dohodli v zmysle zá
 postavenia zmluvných strán.

21

4. Budúci nájomca berie na vedomie, že sa počas svojej prítomnosti na/v predmete budúceho nájmu bude riadiť bezpečnostným pokynmi zhotoviteľa stavby podľa bodu 3.1. tohto článku zmluvy, ktorým je spoločnosť ZIPP Bratislava, spol. s r.o. Budúci nájomca ďalej berie na vedomie, že pohyb jeho zamestnancov alebo dodávateľov v rámci stavby podľa bodu 3.1. tohto článku zmluvy sa uskutoční výlučne na jeho zodpovednosť.
- 3.4.5. Budúci prenajímateľ protokolárne odovzdá budúcemu nájomcovi predmet budúceho nájmu za účelom výkonu činností podľa bodu 3.4.1. tohto článku zmluvy.
- 3.4.6. Zmluvné strany sa dohodli, že pred podpisom budúcej zmluvy vykonajú premeranie predmetu budúceho nájmu z dôvodu možnosti existencie odchýlky medzi rozlohou podlahovej plochy predmetu budúceho nájmu, ako je zakreslený v pôdoryse dispozičného riešenia, ktorej podstatná (rozhodná) časť tvorí Prílohu č. 3 tejto zmluvy, a reálnym stavom. S ohľadom na to sa v návrhu nájomnej zmluvy v prípade potreby upraví výmera predmetu budúceho nájmu, ako aj ustanovenia, ktoré z výmery predmetu budúceho nájmu vychádzajú.

Článok 4. Podmienky uzatvorenia budúcej zmluvy

- 4.1. Stranou oprávnenou písomne vyzvať na uzatvorenie budúcej zmluvy je budúci prenajímateľ. Budúci prenajímateľ vyzve budúceho nájomcu na uzatvorenie budúcej zmluvy najneskôr do 5 (slovom: piatich) pracovných dní po tom, čo došlo k súčasnému splneniu nasledovného:
- nadobudlo právoplatnosť kolaudačné rozhodnutie, povoľujúce užívanie nebytových priestorov, tvoriacich predmet budúceho nájmu
 - nadobudlo právoplatnosť kolaudačné rozhodnutie, povoľujúce užívanie novej budovy terminálu
- (ďalej len „podmienka“).
- 4.2. Obe zmluvné strany sú povinné uzavrieť budúcu zmluvu v akceptačnej lehote podľa bodu 4.3 tohto článku.
- 4.3. Budúci nájomca sa zaväzuje akceptovať návrh (výzvu) na uzatvorenie budúcej zmluvy, predložený budúcim prenajímateľom v súlade s článkom 3. bodmi 3.2. a 3.3. zmluvy, a teda uzavrieť s budúcim prenajímateľom budúcu zmluvu, a to najneskôr **do 15 (slovom: pätnástich) dní** od doručenia písomnej výzvy budúceho prenajímateľa, v zmysle bodu 4.1. tohto článku.
- 4.4. Zmluvné strany berú na vedomie, že v prípade nesplnenia záväzku uzavrieť budúcu zmluvu, je ktorákoľvek zo zmluvných strán oprávnená domáhať sa v zmysle § 290 ods. 2 Obchodného zákonníka, aby obsah zmluvy určil súd.

Článok 5. Zánik záväzkov zo zmluvy

- 5.1. Ak z akéhokoľvek dôvodu nedôjde k splneniu podmienky podľa článku 4. bodu 4.1. zmluvy, ani do 1 (slovom: jedného) roka od uzatvorenia tejto zmluvy, nebudú viac zmluvné strany viazané záväzkami, danými touto zmluvou; ustanovenie § 36 Občianskeho zákonníka tým nie je dotknuté. Budúci prenajímateľ sa zaväzuje, že v takom prípade nahradí nájomcovi akékoľvek a všetky náklady, spojené so stavebnými úpravami a zariadením predmetu budúceho nájmu.
- 5.1. Záväzok uzatvoriť budúcu zmluvu zaniká v prípade, ak okolnosti, z ktorých strany zrejme vychádzali pri vzniku tohto záväzku, sa do tej miery zmenili, že nemožno od zaviazanej strany rozumne požadovať, aby budúcu zmluvu uzavrela. Zánik záväzku uzatvoriť budúcu zmluvu z dôvodu závažnej zmeny okolností sa zaviazaná strana zaväzuje oznámiť druhej zmluvnej strane najneskôr do 3 (slovom: troch) mesiacov, čo sa o zmene okolností dozvedela, najneskôr však do konca lehoty podľa bodu 5.1. tohto článku.

atej len "budúci prenajíma

Budúci nájomca:

Obchodné meno:
Sídlo:
Právna forma:
IČO:
IČ DPH:
Osoba oprávnená konať:
Bankové spojenie:
Číslo účtu:
Zapísaná:

(ďalej len "budúci nájomca")

(budúci prenajímateľ a budúci ná

- 2.1. Zmluvné strany sa rozhlúbia ich spoločné ciele a uzatvárajú túto Zmluvu („zmluva“) v súlade s ust. v platnom znení.
- 2.2. Zmluvné strany zároveň touto zmluvou sa dohodli postavenia zmluvných strán

- 2. Túto zmluvu nie je možné vypovedať. Odstúpiť od nej možno len z dôvodov ustanovených zákonom č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v platnom znení.
- 5.3. Zmluva zaniká vzájomnou dohodou zmluvných strán.

**Článok 6.
Záverečné ustanovenia**

- 6.1. Budúci nájomca sa zaväzuje, že žiadne právo a/alebo povinnosť, vyplývajúcu z tejto zmluvy, a to tak jednotlivé, ako aj všetky, ktoré sú jej obsahom, neprevedie (napr. nepostúpi) na tretiu osobu, ibaže sa zmluvné strany v konkrétnom prípade písomne dohodnú inak a s výnimkou prípadu, uvedeného v nasledujúcej vete. Budúci prenajímateľ týmto vyslovuje svoj výslovný súhlas, že v prípade, ak o to bude budúcim nájomcom alebo spoločnosťou TIZIA, spol. s r.o., so sídlom: Drieňova 3, Bratislava 821 01, IČO: 35 689 498, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I., odd: Sro, vložka č. 10914/B ako jej budúcim právnym nástupcom (ďalej len „**právný nástupca**“) požiadaný, a to kedykoľvek počas trvania tejto zmluvy, v lehote do 30 (slovom: tridsiatich) dní od doručenia výzvy, pristúpi k dohode o prevode práv a povinností z tejto zmluvy, uzavretej medzi budúcim nájomcom a jej právnym nástupcom (ďalej len „**dohoda**“), avšak to len za predpokladu, že:
 - 6.1.1. právny nástupca bude schopný zabezpečiť zachovanie účelu užívania predmetu nájmu v zmysle tejto zmluvy, a súčasne
 - 6.1.2. právny nástupca v dohode prevezme na seba práva a povinnosti (záväzky), ktoré z nej vyplývajú, a to v celom rozsahu, s výnimkou tých záväzkov, ktoré vzniknú na základe alebo v súvislosti s touto zmluvou do dňa predchádzajúceho účinnosti dohody, a to bez ohľadu na ich splatnosť, a súčasne
 - 6.1.3. nájomca, ku dňu doručenia výzvy podľa druhej vety tohto bodu, zaplatil všetky (peňažné) záväzky, ktoré mu do tohto dňa vznikli a stali sa splatnými.
- 6.2. Táto zmluva je vyhotovená v 4 (slovom: štyroch) vyhotoveniach, z ktorých každá zmluvná strana obdrží po 2 (slovom: dvoch).
- 6.3. Zmluvu je možné meniť a dopĺňať po dohode oboch zmluvných strán, a to vo forme písomných a riadne očíslovaných dodatkov k nej.
- 6.4. Práva, povinnosti, ako aj právne pomery vyplývajúce z tejto zmluvy sa riadia platným právnym poriadkom Slovenskej republiky.
- 6.5. Pre prípad, že niektoré z ustanovení tejto zmluvy, resp. niektoré z jej vedľajších ustanovení je alebo sa v budúcnosti stane z akéhokoľvek dôvodu neplatným alebo neúčinným, v takomto prípade platnosť ostatných ustanovení tejto zmluvy nie je dotknutá. Namiesto neplatného alebo neúčinného ustanovenia bude platiť primeraná úprava, ktorá sa v rámci prípustnosti platného právneho poriadku čo najviac približuje účelu zrejme sledovanému zmluvnými stranami pri jej uzavieraní.
- 6.6. **Doručovanie**
 - 6.6.1. Zmluvné strany sa dohodli, že písomnosti, obsahujúce právne významné skutočnosti podľa tejto zmluvy, si budú doručovať poštou, formou doporučenej zásielky, pokiaľ nie je v tejto zmluve uvedené inak. Písomnosťou obsahujúcou právne významné skutočnosti sa na účely tejto zmluvy rozumie najmä doručenie výzvy na uzavretie budúcej zmluvy.
 - 6.6.2. Pre potreby doručovania prostredníctvom pošty sa použijú adresy sídel zmluvných strán uvedené v záhlaví tejto zmluvy, ibaže odosielajúcej zmluvnej strane adresát písomnosti oznámil novú adresu sídla, prípadne inú novú adresu určenú na doručovanie písomností.

apísaná:
(ďalej len "budúci pren

Budúci nájomca:
Obchodné meno:
Sídlo:
Právna forma:
IČO:
IČ DPH:
Osoba oprávnená konať
Bankové spojenie:
Číslo účtu:
Zapísaná:

(ďalej len "budúci náj
(budúci prenajímateľ a

- 2.1. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky úvahy ich spúšťajúce uzatvárajú túto zmluvu ("zmluva") v platnom znení.
- 2.2. Zmluvné strany sa dohodli, že touto zmluvou sa stanovujú podmienky postavenia zmluvných strán.

Handwritten initials

V prípade akejkoľvek zmeny adresy určenej na doručovanie písomností na základe tejto zmluvy sa príslušná zmluvná strana zaväzuje o zmene adresy alebo kontaktných údajov bezodkladne písomne informovať druhú zmluvnú stranu; v takomto prípade je pre doručovanie rozhodujúca nová adresa riadne oznámená zmluvnej strane pred odoslaním písomností. Odosielajúca zmluvná strana nenesie prípadné právne následky spojené s nesplnením oznamovacej povinnosti adresáta písomnosti v zmysle tohto bodu.

- 6.6.3. Pri doručovaní prostredníctvom pošty sa zásielka považuje za doručení dňom jej doručenia na adresu určenú podľa bodu 6.6.2. tohto článku zmluvy.
- 6.6.4. Za deň doručenia zásielky sa považuje aj deň, v ktorý zmluvná strana, ktorá je adresátom, odoprie doručovanú zásielku prevziať, alebo tretí pracovný deň odo dňa začatia plynutia odbernej lehoty na vyzdvihnutie zásielky na pošte.
- 6.6.5. Pri ostatných spôsoboch doručovania (doručovanie zaslaním faxovej alebo emailovej správy) sa prejav vôle zmluvnej strany považuje za dôjdený adresátovi vytlačením potvrdenia o odoslaní faxovej správy z technického zariadenia odosielateľa alebo zobrazením potvrdenia o odoslaní emailovej správy na technickom zariadení odosielateľa. Týmto spôsobom nemožno doručovať prejavy vôle zmluvných strán podľa bodu 6.6.1. tohto článku zmluvy.
- 6.7. Zmluva je uzatvorená a právne účinky nadobúda dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami, ibaže právne predpisy, platné v čase jej uzatvorenia, vyžadujú pre jej účinnosť prístupenie ďalšej právnej skutočnosti (napr. zverejnenie zmluvy).
- 6.8. Zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu prečítali jej obsahu porozumeli, predstavuje ich skutočnú a vážnu vôľu, zbavenú akéhokoľvek omylu, jej obsah je vyjadrený dostatočne určito a zrozumiteľne a na znak súhlasu s ňou ju bez výhrad podpisujú.
- 6.9. Neoddeliteľnými obsahovými súčasťami zmluvy sú:
Príloha č.1: Kópia výpisu z listu vlastníctva č. 1252 pre k.ú. Trnávka
Príloha č.2: Nájomná zmluva (VZOR)
Príloha č.3: Pôdorys dispozičného riešenia

V Bratislave, dňa: 04 APR. 2012
Za budúceho prenajímateľa:

V Bratislave, dňa: 19.4.2012
Za budúceho nájomcu: **PROBUILDING s.r.o.**
Dvořákovo nábrežie 8, 811 02 Bratislava
IČO: 25 003 406 DIČ: 2021898197

(ďalej len "budúci prenajímateľ")

Budúci nájomca:

Obchodné meno:
Sídlo:
Právna forma:
IČO:
IČ DPH:
Osoba oprávnená konať:
Bankové spojenie:
Číslo účtu:
Zapísaná:

(ďalej len "budúci nájomca")

(budúci prenajímateľ a budúci nájomca)

- 2.1. Zmluvné strany sa dohodli a v súlade s úvahy ich spoločné uzatvárajú túto Zmluvu („zmluva“) v súlade s platnom znením.
- 2.2. Zmluvné strany zároveň touto zmluvou sa dohodli na postavení zmluvných strán.