

ZMLUVA O NÁJME

ďalej označovaná ako **Zmluva**, uzavretá medzi nasledovnými zmluvnými stranami:

Bratislavská vodárenská spoločnosť, a.s.,

obchodná spoločnosť so sídlom Prešovská 48, Bratislava 826 46, Slovenská republika, IČO: 35 850 370, zapísaná v obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel Sa, vložka č. 3080/B, e-mail: michaela.nemethova@bvsas.sk, IBAN: SK68 0200 0000 3500 0100 4062, za ktorú spoločne konajú Ing. Ladislav Kizak, predseda predstavenstva a Ing. Marián Havel, podpredseda predstavenstva

(BVS)

a

BIONERGY, a.s.,

obchodná spoločnosť so sídlom Prešovská 48, Bratislava 826 09, Slovenská republika, IČO: 45 322 317, zapísaná v obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel Sa, vložka č. 4932/B, e-mail: energetika@bionergy.sk, za ktorú spoločne konajú Branislav Tedla, predseda predstavenstva a PhDr. Patricius Palla, podpredseda predstavenstva

(BIONERGY),

uzavretá najmä podľa ustanovení

- a) § 663 a nasledujúcich zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (**Občiansky zákonník**);
- b) a tiež v súlade s ustanoveniami platných právnych predpisov Slovenskej republiky a platných právnych aktov Európskej únie

s nasledovným obsahom.

PREAMBULA

- A. Spoločnosť BVS s ohľadom na povahu svojej podnikateľskej činnosti vlastní a spravuje niekoľko nehnuteľností a chce zlepšiť ich energetickú efektívnosť najmä prostredníctvom inštalácie zariadení na výrobu elektriny z obnoviteľných zdrojov na týchto nehnuteľnostiach a zásobovaním svojich výrobných a prevádzkových priestorov elektrinou vyrobenou z obnoviteľných zdrojov energie.
- B. Spoločnosť BIONERGY sa v rámci svojej podnikateľskej činnosti zaoberá okrem iného aj realizáciou fotovoltaických elektrární a výrobou a dodávkou elektriny vyrobenej z obnoviteľných zdrojov.
- C. Spoločnosť BIONERGY má s ohľadom na povahu svojej podnikateľskej činnosti možnosti a prostriedky na realizáciu inštalácie zariadení na výrobu elektrickej energie z obnoviteľných zdrojov na nehnuteľnostiach spoločnosti BVS, ako aj na ich následné pripojenie do siete a dodávky elektriny spoločnosti BVS.
- D. Zmluvné strany sa preto prostredníctvom Memoranda o vzájomnej spolupráci pri zabezpečení energetickej efektívnosti z 10. januára 2024 (**Memorandum**) dohodli na spolupráci pri zvyšovaní energetickej efektívnosti nehnuteľností spoločnosti BVS.
- E. Práve s ohľadom na vzájomnú spoluprácu podľa Memoranda sa zmluvné strany dohodli na prenájme dotknutých nehnuteľností po dobu vzájomnej spolupráce podľa Memoranda.

Berúc do úvahy vyššie uvedené sa zmluvné strany dohodli nasledovne.

ČLÁNOK 1: ÚVODNÉ USTANOVENIA

1.1. **[Nehnutelnosti v Bratislave]** Zmluvné strany sa dohodli, že v rámci realizácie vzájomnej spolupráce podľa Memoranda sa spolupráca pri výstavbe a inštalácii fotovoltických elektrární, ich pripojení do distribučnej siete a dodávkach elektriny vyrobenej z obnoviteľných zdrojov bude dotýkať nasledovných nehnuteľností zapísaných na **liste vlastníctva č. 1043**, vedenom katastrálnym odborom Okresného úradu Bratislava v katastrálnom území Petržalka, obec Bratislava – Petržalka, okres Bratislava V (**LV 1043**):

- a) **časť stavby** so súpisným číslom **3424**, druh stavby: budova technickej vybavenosti sídla (výmenníková stanica, budova na rozvod energií, čerpacia a prečerpávací stanica, úpravňa vody, transformačná stanica a rozvodňa, budova vodojemu alebo čistiareň odpadových vôd a iné), popis stavby: čistiareň odpad. vôd, umiestnená na pozemku evidovanom ako parcela registra C s parcelným číslom 3019/40, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, s výmerou 783 m², ktorý sa nachádza v katastrálnom území Petržalka, v obci Bratislava – Petržalka, v okrese Bratislava V a ktorý je zapísaný na LV 1043;
- b) **časť stavby** so súpisným číslom **3425**, druh stavby: budova technickej vybavenosti sídla (výmenníková stanica, budova na rozvod energií, čerpacia a prečerpávací stanica, úpravňa vody, transformačná stanica a rozvodňa, budova vodojemu alebo čistiareň odpadových vôd a iné), popis stavby: čistiareň odpad. vôd, umiestnená na pozemkoch evidovaných ako parcela registra C s parcelným číslom **(i)** 3017/16 s výmerou 81 m² a **(ii)** 3019/44 s výmerou 1.660 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, ktoré sa nachádzajú v katastrálnom území Petržalka, v obci Bratislava – Petržalka, v okrese Bratislava V a ktoré sú zapísané na LV 1043;
- c) **časť stavby** so súpisným číslom **6174**, druh stavby: budova technickej vybavenosti sídla (výmenníková stanica, budova na rozvod energií, čerpacia a prečerpávací stanica, úpravňa vody, transformačná stanica a rozvodňa, budova vodojemu alebo čistiareň odpadových vôd a iné), popis stavby: čistiareň odpad. vôd, umiestnená na pozemkoch evidovaných ako parcela registra C s parcelným číslom **(i)** 3018/16 s výmerou 289 m², **(ii)** 3018/19 s výmerou 392 m², **(iii)** 3018/22 s výmerou 1.076 m², **(iv)** 3019/48 s výmerou 419 m², a **(v)** 5541/17 s výmerou 32 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, ktoré sa nachádzajú v katastrálnom území Petržalka, v obci Bratislava – Petržalka, v okrese Bratislava V a ktoré sú zapísané na LV 1043;
- d) **časť stavby** so súpisným číslom **6171**, druh stavby: budova technickej vybavenosti sídla (výmenníková stanica, budova na rozvod energií, čerpacia a prečerpávací stanica, úpravňa vody, transformačná stanica a rozvodňa, budova vodojemu alebo čistiareň odpadových vôd a iné), popis stavby: čistiareň odpad. vôd, umiestnená na pozemku evidovanom ako parcela registra C s parcelným číslom 3019/104 s výmerou 158 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, ktorý sa nachádza v katastrálnom území Petržalka, v obci Bratislava – Petržalka, v okrese Bratislava V a ktorý je zapísaný na LV 1043;
- e) **pozemok** evidovaný ako parcela registra C s parcelným číslom 3019/43 s výmerou 14.492 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, ktorý sa nachádza v katastrálnom území Petržalka, v obci Bratislava – Petržalka, v okrese Bratislava V a ktorý je zapísaný na LV 1043;
- f) **pozemok** evidovaný ako parcela registra C s parcelným číslom 3019/87 s výmerou 1.750 m², druh pozemku: ostatná plocha a nádvorie, ktorý sa nachádza v katastrálnom území Petržalka, v obci Bratislava – Petržalka, v okrese Bratislava V a ktorý je zapísaný na LV 1043;
- g) **pozemok** evidovaný ako parcela registra C s parcelným číslom 3019/111 s výmerou 66 m², druh pozemku: ostatná plocha, ktorý sa nachádza v katastrálnom území Petržalka, v obci Bratislava – Petržalka, v okrese Bratislava V a ktorý je zapísaný na LV 1043;
- h) **pozemok** evidovaný ako parcela registra C s parcelným číslom 3017/15 s výmerou 2.174 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, ktorý sa nachádza v katastrálnom území Petržalka, v obci Bratislava – Petržalka, v okrese Bratislava V a ktorý je zapísaný na LV 1043;
- i) **pozemok** evidovaný ako parcela registra C s parcelným číslom 3018/21 s výmerou 4.216 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, ktorý sa nachádza v katastrálnom území Petržalka, v obci Bratislava – Petržalka, v okrese Bratislava V a ktorý je zapísaný na LV 1043;

- j) **pozemok** evidovaný ako parcela registra C s parcelným číslom 3018/23 s výmerou 334 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, ktorý sa nachádza v katastrálnom území Petržalka, v obci Bratislava – Petržalka, v okrese Bratislava V a ktorý je zapísaný na LV 1043;
- k) **pozemok** evidovaný ako parcela registra C s parcelným číslom 3019/105 s výmerou 159 m², druh pozemku: ostatná plocha, ktorý sa nachádza v katastrálnom území Petržalka, v obci Bratislava – Petržalka, v okrese Bratislava V a ktorý je zapísaný na LV 1043;
- l) **pozemok** evidovaný ako parcela registra C s parcelným číslom 3019/76 s výmerou 1.344 m², druh pozemku: ostatná plocha, ktorý sa nachádza v katastrálnom území Petržalka, v obci Bratislava – Petržalka, v okrese Bratislava V a ktorý je zapísaný na LV 1043;
- m) **pozemok** evidovaný ako parcela registra C s parcelným číslom 3019/70 s výmerou 1.074 m², druh pozemku: ostatná plocha, ktorý sa nachádza v katastrálnom území Petržalka, v obci Bratislava – Petržalka, v okrese Bratislava V a ktorý je zapísaný na LV 1043;
- n) **pozemok** evidovaný ako parcela registra C s parcelným číslom 3019/53 s výmerou 1.381 m², druh pozemku: ostatná plocha, ktorý sa nachádza v katastrálnom území Petržalka, v obci Bratislava – Petržalka, v okrese Bratislava V a ktorý je zapísaný na LV 1043;
- o) **pozemok** evidovaný ako parcela registra C s parcelným číslom 3018/14 s výmerou 915 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, ktorý sa nachádza v katastrálnom území Petržalka, v obci Bratislava – Petržalka, v okrese Bratislava V a ktorý je zapísaný na LV 1043;

(spolu ako **Nehnuteľnosti v Bratislave**).

- 1.2. **[Nehnuteľnosti v Senici]** Zmluvné strany sa dohodli, že v rámci realizácie vzájomnej spolupráce podľa Memoranda sa spolupráca pri výstavbe a inštalácii fotovoltických elektrární, ich pripojení do distribučnej siete a dodávkach elektriny vyrobenej z obnoviteľných zdrojov bude dotýkať nasledovných nehnuteľností zapísaných na **liste vlastníctva č. 601**, vedenom katastrálnym odborom Okresného úradu Senica v katastrálnom území Senica, obec Senica, okres Senica (**LV 601**):

- a) **časť stavby** so súpisným číslom **361**, druh stavby: iná budova, popis stavby: DUCHAREN, umiestnená na pozemku evidovanom ako parcela registra C s parcelným číslom 1730/22 s výmerou 353 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, ktorý sa nachádza v katastrálnom území Senica, obec Senica, okres Senica a ktorý je zapísaný na LV 601 (pre upresnenie ide o Trafostanicu 0057-031);
- b) **pozemok** evidovaný ako parcela registra C s parcelným číslom 1730/3 s výmerou 18.085 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, ktorý sa nachádza v katastrálnom území Senica, obec Senica, okres Senica a ktorý je zapísaný na LV 601;
- c) **pozemok** evidovaný ako parcela registra C s parcelným číslom 1730/21 s výmerou 2 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, ktorý sa nachádza v katastrálnom území Senica, obec Senica, okres Senica a ktorý je zapísaný na LV 601;
- d) **pozemok** evidovaný ako parcela registra C s parcelným číslom 1730/22 s výmerou 353 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, ktorý sa nachádza v katastrálnom území Senica, obec Senica, okres Senica a ktorý je zapísaný na LV 601;

(spolu ako **Nehnuteľnosti v Senici**).

- 1.3. **[Limitácia Nehnuteľností v Bratislave]** Vo vzťahu k nehnuteľnostiam uvedeným v odseku 1.1. písmena a) až d) Zmluvy budú predmetom nájmu len časti definovaných stavieb potrebné na osadenie fotovoltických elektrární (strechy); v prípade stavby definovanej v odseku 1.1. písm. c) Zmluvy bude predmetom nájmu aj technologická časť definovanej stavby umiestnená na pozemku s parcelným číslom 3018/19, ktorá je potrebná na vyvedenie výkonu fotovoltických elektrární.

- 1.4. **[Limitácia Nehnuteľností v Senici]** Vo vzťahu k nehnuteľnosti uvedenej v odseku 1.2. písmena a) Zmluvy bude predmetom nájmu aj technologická časť definovanej stavby umiestnená na pozemku s parcelným číslom 1730/22, ktorá je potrebná na vyvedenie výkonu fotovoltických elektrární.

ČLÁNOK 2: PREDMET A ÚČEL ZMLUVY

- 2.1. **[Predmet nájmu]** Predmetom nájmu sú Nehnutelnosti v Bratislave limitované ustanoveniami odseku 1.3. Zmluvy a Nehnutelnosti v Senici limitované ustanoveniami odseku 1.4. Zmluvy (**Prenajímané nehnuteľnosti**).
- 2.2. **[Predmet Zmluvy]** Predmetom Zmluvy je záväzok spoločnosti BVS ako prenájomcu prenechať spoločnosti BIONERGY ako nájomcovi Prenajímané nehnuteľnosti, aby ich dočasne užívala a oproti tomu stojaci záväzok spoločnosti BIONERGY platiť spoločnosti BVS dohodnuté nájomné.
- 2.3. **[Účel Zmluvy]** Účelom Zmluvy je zabezpečenie bezproblémového priebehu spolupráce podľa Memoranda, spočívajúce najmä vo využití Prenajímaných nehnuteľností na osadenie FVE panelov a vyvedenie výkonu FVE.

ČLÁNOK 3: ODKLADACIA PODMIENKA

- 3.1. **[Odkladacia podmienka]** Na základe Memoranda bude spoločnosť BIONERGY vykonávať výstavbu a inštaláciu fotovoltických elektrární na Prenajímaných nehnuteľnostiach a zabezpečovať ich pripojenie do distribučnej siete. S ohľadom na uvedené sa Zmluvné strany dohodli na **odložení účinnosti Zmluvy** do vydania kolaudačného osvedčenia na poslednú zo stavieb vykonávaných v tejto súvislosti na Prenajímaných nehnuteľnostiach.
- 3.2. **[Notifikačná povinnosť]** Zmluvné strany sa dohodli, že spoločnosť BIONERGY bezodkladne oznámi spoločnosti BVS **(i)** dokončenie každej zo stavieb vykonávaných na Prenajímaných nehnuteľnostiach a **(ii)** vydanie kolaudačného osvedčenia pre poslednú zo stavieb vykonávaných na Prenajímaných nehnuteľnostiach spoločne s **(iii)** návrhom termínov odovzdania a prevzatia Prenajímaných nehnuteľností vo vzťahu k Nehnutelnostiam v Bratislave aj k Nehnutelnostiam v Senici. Porušenie tejto povinnosti je podstatným porušením Zmluvy.

ČLÁNOK 4: DOBA NÁJMU A NÁJOMNÉ

- 4.1. **[Doba nájmu]** Zmluvné strany sa dohodli na trvaní nájmu odo dňa odovzdania Prenajímaných nehnuteľností (špecifikovaného ďalej v Zmluve) do skončenia účinnosti Zmluvy (**Doba nájmu**).
- 4.2. **[Nájomné]** Nájomca je povinný platiť nájomné obvyklé v čase uzavretia zmluvy s prihliadnutím na hodnotu Prenajatých nehnuteľností, spôsobu ich užívania a lokalizáciou Prenajímaných nehnuteľností. Zmluvné strany sa dohodli, že výšku obvyklého nájomného určia na základe znaleckého posudku vyhotoveného znalcom v príslušnom odvetví podľa Zoznamu znalcov vedenom Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky (**Nájomné**). Zmluvné strany sa dohodli, že
- 4.3. **[Vyhodenie znaleckého posudku]** Zmluvné strany sa dohodli, že vyhotovenie znaleckého posudku na určenie výšky Nájomného na svoje náklady zabezpečí spoločnosť BIONERGY bezodkladne po dokončení poslednej zo stavieb vykonávaných na Prenajímaných nehnuteľnostiach v súvislosti s výstavbou fotovoltických elektrární a ich pripojenia do distribučnej siete. Spoločnosť BIONERGY vyberie znalca z príslušného odboru a odvetvia zo Zoznamu znalcov vedenom Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky so zohľadnením lokalizácie Prenajímaných nehnuteľností a znalcom navrhovaný termín vyhotovenia znaleckého posudku tak, aby bol znalecký posudok vyhotovený čo najskôr. Výber znalca je spoločnosť BIONERGY povinná bezodkladne oznámiť spoločnosti BVS; ak spoločnosť BVS s výberom znalca nesúhlasí, je oprávnená na vlastné náklady zabezpečiť vyhotovenie vlastného znaleckého posudku za rovnakých podmienok. Nájomné sa potom určí ako aritmetický priemer výšky určenej v jednotlivých znaleckých posudkoch.
- 4.4. **[Splatnosť Nájomného]** Nájomné je splatné vopred za každý kalendárny mesiac Doby nájmu. Spoločnosť BVS vystaví a doručí faktúru za Nájomné spoločnosti BIONERGY vždy najneskôr **do piateho dňa** v mesiaci predchádzajúcom mesiac, za ktorý má byť Nájomné zaplatené. Spoločnosť BIONERGY je povinná zaplatiť fakturované Nájomné vždy najneskôr **do 15 dní** od doručenia faktúry, a to bezhotovostne prevodom na bankový účet spoločnosti BVS.

- 4.5. **[Nájomné za prvý mesiac]** Ak budú Prenajímané nehnuteľnosti odovzdané do užívania spoločnosti BIONERGY v priebehu mesiaca, určí sa Nájomné za daný čas pomerne podľa výšky mesačného Nájomného a počtu dní v danom kalendárnom mesiaci od odovzdania Prenajímaných nehnuteľností spoločnosti BIONERGY.
- 4.6. **[Prvá faktúra]** Prvú faktúru na zaplatenie Nájomného vystaví spoločnosť BVS **do piateho dňa** v mesiaci nasledujúcom po dni odovzdania Prenajímaných nehnuteľností (teda ak sú odovzdané napr. 15. marca, vystaví faktúru do 5. apríla). V prvej faktúre spoločnosť BVS vyúčtuje spoločnosti BIONERGY **(i)** pomerné Nájomné za prvý mesiac (resp. jeho časť), ak došlo k odovzdaniu do užívania v priebehu mesiaca, **(ii)** Nájomné za aktuálny mesiac, v ktorom je faktúra vystavená a **(iii)** Nájomné za nasledujúci mesiac (vopred). Ďalšie mesiace bude spoločnosť BIONERGY Nájomné fakturovať podľa všeobecného pravidla.
- 4.7. **[Obsah faktúry]** Zmluvné strany sa dohodli, že spoločnosť BVS vystaví faktúru na zaplatenie Nájomného v elektronickej forme vo formáte *.pdf a doručí ju spoločnosti BIONERGY na jej e-mailovú adresu. Faktúra musí obsahovať všetky náležitosti daňového dokladu podľa právnych predpisov platných v Slovenskej republike a musí obsahovať najmä:
- a) označenie Zmluvy;
 - b) výšku nájomného a splatnosť faktúry;
 - c) informáciu o tom, za aké mesiace je nájomné fakturované;
 - d) údaje potrebné na zaplatenie (IBAN a iné platobné údaje);
 - e) podpis oprávnenej osoby spoločnosti BVS.
- 4.8. **[Oprava faktúry]** Ak faktúra nebude obsahovať všetky náležitosti podľa predchádzajúceho odseku, je spoločnosť BIONERGY oprávnená faktúru spoločnosti BVS vrátiť na opravu. Ak spoločnosť BIONERGY vráti faktúru spoločnosti BVS v lehote jej splatnosti, nie je v omeškaní a opravená faktúra vystavená spoločnosťou BVS musí mať lehotu splatnosti minimálne 10 pracovných dní od jej doručenia spoločnosti BIONERGY.
- 4.9. **[Súhlas s elektronickým zasielaním faktúr]** Spoločnosť BIONERGY súhlasí s tým, aby spoločnosť BVS vyhotovovala faktúry (vrátane ich príloh) v elektronickej forme a doručovala ich spoločnosti BIONERGY na jej e-mailovú adresu. Spoločnosť BIONERGY je povinná bezodkladne informovať spoločnosť BVS o akejkoľvek zmene, ktorá bude (alebo by mohla mať) vplyv na vzájomnú komunikáciu elektronickými prostriedkami (napríklad o zmene e-mailovej adresy).

ČLÁNOK 5: ODOVZDANIE A UŽÍVANIE PRENAJÍMANÝCH NEHNUTEĽNOSTÍ

- 5.1. **[Návrh termínu odovzdania a prevzatia]** Zmluvné strany sa dohodli, že spoločnosť BVS odovzdá Prenajímané nehnuteľnosti spoločnosti BIONERGY bezodkladne po oznámení vydania kolaudačného osvedčenia na poslednú zo stavieb vykonávaných v tejto súvislosti na Prenajímaných nehnuteľnostiach s návrhom termínov odovzdania a prevzatia Prenajímaných nehnuteľností. Spoločnosť BVS je povinná bezodkladne po doručení oznámenia s návrhom termínov odovzdania a prevzatia Prenajímaných nehnuteľností oznámiť spoločnosti BIONERGY, či s navrhnutými termínmi súhlasí, prípadne jej navrhnúť iné termíny.
- 5.2. **[Dohoda o termíne odovzdania a prevzatia]** Zmluvné strany sa zaväzujú dohodnúť sa **(i)** na termínoch odovzdania a prevzatia Prenajímaných nehnuteľností do 15 dní odo oznámenia prvého návrhu termínov odovzdania a prevzatia spoločnosťou BIONERGY. Porušenie tejto povinnosti je podstatným porušením Zmluvy (vo vzťahu k obojstranným zmluvným stranám) a zakladá právo na odstúpenie od Zmluvy obojstranným zmluvným stranám.
- 5.3. **[Miesto odovzdania a prevzatia Prenajímaných nehnuteľností]** Miestom odovzdania Nehnuteľností v Bratislave bude adresa Nehnuteľností v Bratislave a miestom odovzdania Nehnuteľností v Senici bude adresa Nehnuteľností v Senici.

- 5.4. **[Deň odovzdania]** Prenajímané nehnuteľnosti sa budú považovať za odovzdané dňom prevzatia poslednej z nich.
- 5.5. **[Odovzdávací a preberací protokol]** Odovzdanie a prevzatie Prenajímaných nehnuteľností zmluvné strane zachytia v odovzdávacom a preberacom protokole, ktorý vyhotovia samostatne pre Nehnuteľnosti v Bratislave a aj pre Nehnuteľnosti v Senici.
- 5.6. **[Starostlivosť o Prenajímané nehnuteľnosti]** Spoločnosť BIONERGY sa zaväzuje o Prenajímané nehnuteľnosti starať so starostlivosťou riadneho hospodára a je povinná bezodkladne informovať spoločnosť BVS o vzniku akejkoľvek škody na Prenajímaných nehnuteľnostiach bez ohľadu na príčinu jej vzniku.
- 5.7. **[Opravy]** Počas trvania Zmluvy bude opravy a udržiavacie práce na Nehnuteľnostiach bude na svoje náklady zabezpečovať spoločnosť BIONERGY, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak; plánované opravy a práce je spoločnosť BIONERGY povinná bezodkladne oznámiť spoločnosti BVS, ktorá je oprávnená navrhnúť iný spôsob zabezpečenia opráv a iných potrebných prác; navrhnutý spôsob nemôže neprimerane obmedzovať užívanie Prenajímaných nehnuteľností spoločnosťou BIONERGY.
- 5.8. **[Úpravy Prenajímaných nehnuteľností]** Spoločnosť BIONERGY nie je bez predchádzajúceho písomného súhlasu spoločnosti BVS oprávnená vykonávať na Prenajímaných nehnuteľnostiach žiadne úpravy (okrem opráv a bežnej údržby v súlade so Zmluvou) ani stavebnú činnosť, ktorá nie je v súlade s účelom Zmluvy a Memorandom.
- 5.9. **[Odovzdanie Prenajímaných nehnuteľností po skončení nájmu]** Spoločnosť BIONERGY je povinná odovzdať ku dňu skončenia Doby nájmu Prenajímané nehnuteľnosti spoločnosti BVS a zaväzuje sa postupovať tak, aby odovzdanie v tento termín bolo možné. Pred odovzdaním Prenajímaných nehnuteľností je spoločnosť BIONERGY povinná odstrániť akékoľvek úpravy, ktoré vykonala bez súhlasu spoločnosti BVS (a so súhlasom, ak bol súhlas udelený s podmienkou následného odstránenia), ak sa strany nedohodnú inak.
- 5.10. **[Podnájom]** Spoločnosť BIONERGY nie je oprávnená prenechať Prenajímané nehnuteľnosti ani ich časti do podnájmu tretím osobám bez predchádzajúceho písomného súhlasu spoločnosti BVS.
- 5.11. **[Prevádzkové náklady]** Spoločnosť BIONERGY je povinná okrem Nájomného zaplatiť spoločnosti BVS aj akékoľvek prevádzkové náklady (najmä náklady na dodávky energií, vody a stočné), ktoré vzniknú v súvislosti s užívaním Prenajatých nehnuteľností; spoločnosť BVS takéto náklady vyfakturuje spoločne s Nájomným za príslušný mesiac.

ČLÁNOK 6: SANKCIE

- 6.1. **[Zmarenie nájmu]** Ak niektorá zo zmluvných strán neposkytne druhej zmluvnej strane v súvislosti s dohodnutím termínu odovzdania a prevzatia Prenajímaných nehnuteľností alebo poruší niektorú zo svojich povinností podľa ustanovení odsekov 5.1. až 5.5. Zmluvy, čím zmarí odovzdanie a prevzatie Prenajímaných nehnuteľností, má druhá Zmluvná strana nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 5.000 EUR.
- 6.2. **[Porušenie dôvernosti informácií]** Ak niektorá zo zmluvných strán poruší dôvernosť informácií, má druhá zmluvná strana nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 5.000 EUR za každé jednotlivé porušenie.
- 6.3. **[Pravidlá uplatnenia zmluvných pokút]** Zmluvné strany sa dohodli, že zmluvná pokuta sa nedotýka nároku na náhradu škody, ktorá vznikla porušením povinnosti, na ktorú sa zmluvná pokuta viaže a že v prípade porušenia viacerých povinností je možné zmluvné pokuty uplatniť aj kumulatívne. Povinná zmluvná strana je povinná zaplatiť zmluvnú pokutu v lehote určenej vo výzve oprávnenej zmluvnej strany na zaplatenie zmluvnej pokuty, ktorá nesmie byť kratšia ako päť dní. Zaplatením zmluvnej pokuty nezaniká povinnosť splniť povinnosť, ktorá je zabezpečená zmluvnou pokutou.

Článok 7: Trvanie Zmluvy

- 7.1. **[Trvanie Zmluvy]** Zmluva sa uzatvára na dobu **do 31. decembra 2028**.

- 7.2. **[Predčasné ukončenie Zmluvy]** Zmluva môže byť predčasne ukončená **(i)** na základe vzájomnej dohody zmluvných strán alebo **(ii)** odstúpením od Zmluvy.
- 7.3. **[Odstúpenie od Zmluvy pre podstatné porušenie]** Zmluvná strana môže od Zmluvy odstúpiť, ak druhá zmluvná strana poruší svoje povinnosti, ktorých porušenie je v Zmluve označené ako podstatné porušenie, a to doručením oznámenia o odstúpení porušujúcej zmluvnej strane. Oznámenie o odstúpení musí byť doručené písomne a musí v ňom byť uvedený príslušný dôvod odstúpenia od Zmluvy. Odstúpenie od Zmluvy je účinné dňom doručenia oznámenia o odstúpení, alebo neskorším dňom, ktorý je v ňom uvedený. Aby sa predišlo akýmkoľvek pochybnostiam, zmluvné strany zhodne prehlasujú, že berú na vedomie, že odstúpenie od Zmluvy nadobudne účinnosť aj vtedy, ak dôvod odstúpenia prestal existovať alebo už netrvá.
- 7.4. **[Odstúpenie od Zmluvy pre iné porušenie]** Zmluvná strana môže od Zmluvy odstúpiť aj v prípade, ak je druhá zmluvná strana v omeškaní s plnením akéhokoľvek iného záväzku podľa Zmluvy alebo inak porušuje povinnosti vyplývajúce zo Zmluvy. Podmienkou využitia tohto práva je písomné upozornenie adresované porušujúcej zmluvnej strane so žiadosťou o nápravu najneskôr do piatich dní od doručenia upozornenia. Ak porušujúca zmluvná strana takéto omeškanie v uvedenej lehote neodstráni, alebo sa Zmluvné strany nedohodli na zmene záväzku, môže druhá zmluvná strana od Zmluvy odstúpiť postupom podľa predchádzajúceho odseku.
- 7.5. **[Ďalšie dôvody odstúpenia]** Zmluvná strana môže od Zmluvy odstúpiť aj z dôvodu vyššej moci podľa ustanovení Článku 9 Zmluvy.
- 7.6. **[Trvanie niektorých práv a povinností]** Práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré s ohľadom na svoju povahu majú trvať aj po skončení trvania Zmluvy, nezanikajú. Ide napríklad o nároky na náhradu škody, zaplatenie zmluvných pokút alebo povinnosť zmluvných strán zachovávať mlčanlivosť o dôverných informáciách.

ČLÁNOK 8: DÔVERNOSŤ INFORMÁCIÍ

- 8.1. **[Dôverné informácie]** Zmluvné strany sú povinné zachovávať mlčanlivosť o všetkých dôverných informáciách, ktoré im boli poskytnuté, alebo ktoré inak získali v súvislosti so Zmluvou, alebo s ktorými sa oboznámili počas plnenia Zmluvy, resp. ktoré súvisia s predmetom jej plnenia, a to aj po ukončení účinnosti Zmluvy, s výnimkou nasledujúcich prípadov:
- a) ak je poskytnutie informácie vyžadované od dotknutej zmluvnej strany právnymi predpismi;
 - b) ak je informácia verejne dostupná z iného dôvodu ako je porušenie povinnosti mlčanlivosti dotknutou zmluvnou stranou;
 - c) ak ide o informácie, ktoré sa stanú po podpise Zmluvy verejne známymi, alebo ktoré možno po tomto dni získať z bežne dostupných informačných prostriedkov;
 - d) ak je informácia poskytnutá odborným poradcom dotknutej zmluvnej strany (vrátane právnych, účtovných, daňových a iných poradcov), ktorí sú buď viazaní všeobecnou profesionálnou povinnosťou mlčanlivosti, alebo ak sa voči dotknutej zmluvnej strane zaviazali povinnosťou mlčanlivosti;
 - e) ak je informácia vyžadovaná pre účely akéhokoľvek súdneho, rozhodcovského, správneho alebo iného konania, ktorého je dotknutá Zmluvná strana účastníkom;
 - f) ak je informácia poskytnutá so súhlasom druhej zmluvnej strany.
- 8.2. **[Zachovávanie dôvernosti informácií]** Zmluvné strany sa zaväzujú, že dôverné informácie bez predchádzajúceho písomného súhlasu druhej zmluvnej strany nepoužijú pre seba alebo pre tretie osoby, neposkytnú tretím osobám a ani neumožnia prístup tretích osôb k nim. Za tretie osoby sa nepokladajú členovia orgánov zmluvných strán, audítori alebo právni poradcovia zmluvných strán, ktorí sú ohľadne im sprístupnených informácií viazaní povinnosťou mlčanlivosti na základe všeobecne záväzných právnych predpisov.

ČLÁNOK 9: VYŠŠIA MOC

- 9.1. **[Okolnosti vyššej moci]** Okolnosti, ktoré sa stanú bez ohľadu na činnosť a vôľu zmluvných strán, sú neodvratiteľné alebo neprekonateľné a ktoré majú vplyv na plnenie Zmluvy a v dobe uzavretia Zmluvy ich nebolo možné rozumne predpokladať alebo predvídať, sa považujú za okolnosti vyššej moci.
- 9.2. **[Príklady vyššej moci]** Okolnosťami vyššej moci môžu byť napríklad vojna alebo vojnová situácia, blokáda, povstanie, vzbura, občianske nepokoje, vyvlastnenie, zabavenie alebo znárodnenie, blokáda dopravných trás, štrajk, ekologické katastrofy, neobvyklé záplavy, zemetrasenie, sucho či epidémie. Pre vylúčenie pochybností zmluvné strany prehlasujú, že nepriaznivá ekonomická situácia ktorejkoľvek z nich sa nepovažuje za okolnosť vyššej moci, a to bez ohľadu na dôvod jej vzniku.
- 9.3. **[Zodpovednosť]** Žiadna zo zmluvných strán nie je zodpovedná za neplnenie alebo chybné či oneskorené plnenie svojich povinností vyplývajúcich zo Zmluvy, ak je to spôsobené okolnosťami vyššej moci na strane dotknutej zmluvnej strany.
- 9.4. **[Oznámenie]** Každá zo zmluvných strán je povinná druhej zmluvnej strane bezodkladne oznámiť vznik okolností vyššej moci, ich povahu, očakávaný vplyv na plnenie ich povinností podľa Zmluvy a predpokladané trvanie okolností vyššej moci, prípadne ich ukončenie.
- 9.5. **[Zmiernenie]** Každá zmluvná strana vynaloží všetko potrebné úsilie na to, aby minimalizovala akékoľvek oneskorenie plnenia Zmluvy v dôsledku vyššej moci.
- 9.6. **[Odstúpenie]** Ak je omeškanie s plnením povinností vyplývajúcich zo Zmluvy podstatne sťažené z dôvodu výskytu okolností vyššej moci po dobu dlhšiu ako 120 dní a ich výskyt bol riadne oznámený druhej Zmluvnej strane, je druhá zmluvná strana oprávnená odstúpiť od Zmluvy; rovnaký dôsledok bude mať aj trvanie výskytu okolností vyššej moci počas viacerých období s celkovým súčtom viac ako 120 dní.

ČLÁNOK 10: KOMUNIKÁCIA A DORUČOVANIE

- 10.1. **[Spôsoby komunikácie]** Ak nie je v Zmluve uvedené inak, akékoľvek oznámenia, žiadosti a iné dokumenty alebo informácie určené druhej Zmluvnej strane alebo vyžadované Zmluvou a akákoľvek iná komunikácia medzi zmluvnými stranami bude prebiehať v slovenskom jazyku a bude doručená druhej zmluvnej strane jedným z nasledovných spôsobov:
- a) e-mailom na e-mailovú adresu druhej zmluvnej strany uvedenú v Zmluve; ak je to možné, s požiadavkou na oznámenie o doručení alebo potvrdenie doručenia;
 - b) doporučenou poštou s doručenkou;
 - c) kuriérskou službou, ktorá umožňuje overenie doručenia.
- 10.2. **[Doručenie]** Správa zaslaná vyššie uvedeným spôsobom sa považuje za doručенú adresátovi:
- a) v prípade doručenia e-mailom dňom prijatia potvrdenia o úspešnom doručení alebo prijatí e-mailovej správy (alebo rovnocenného dokladu), alebo ak správa nebola odoslaná s požiadavkou na oznámenie o doručení alebo potvrdenie doručenia, uplynutím nasledujúceho dňa po odoslaní správy;
 - b) v prípade doručenia poštou dňom prevzatia správy; ak zmluvná strana, ktorá je adresátom správy neprevezme alebo odmietne prevziať, alebo jej z iných dôvodov nie je možné správu doručiť, považuje sa správa za doručенú uplynutím 10. pracovného dňa po jej odoslaní;
 - c) v prípade doručenia kuriérskou službou dňom prevzatia správy; ak zmluvná strana, ktorá je adresátom správy neprevezme alebo odmietne prevziať, alebo jej z iných dôvodov nie je možné správu doručiť, považuje sa správa za doručенú uplynutím 10. pracovného dňa po odo-vzdaní správy kuriérskej službe.
- 10.3. **[Písomná komunikácia]** Zmluvné strany sa dohodli, že komunikácia sa považuje za písomnú aj ak prebieha prostredníctvom e-mailu, ale v prípade komunikácie týkajúcej sa zmeny alebo skončenia Zmluvy je vyžadovaná listinná forma komunikácie.

ČLÁNOK 11: ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

- 11.1. **[Zmeny Zmluvy]** Akékoľvek zmeny obsahu Zmluvy musia byť vykonané písomne, inak budú neplatné.
- 11.2. **[Postúpenie a započítanie]** Žiadna zo zmluvných strán nie je bez predchádzajúceho písomného súhlasu druhej zmluvnej strany oprávnená jednostranne započítať akékoľvek svoje pohľadávky voči tejto zmluvnej strane vyplývajúce zo Zmluvy voči vlastným pohľadávkam. Postúpenie alebo započítanie pohľadávok v rozpore s týmto odsekom sú neplatné.
- 11.3. **[Ochrana osobných údajov]** Každá zo zmluvných strán zabezpečí, aby spracúvanie osobných údajov, ktoré vykoná, bolo v súlade s platnými právnymi predpismi a právnymi aktmi. Ak je to potrebné pre plnenie Zmluvy, poskytnú si zmluvné strany vzájomne súčinnosť potrebnú na to, aby bolo možné plnenie Zmluvy a neboli pri tom porušované práva dotknutých osôb (napríklad uzavretie zmluvy o spracúvaní osobných údajov).
- 11.4. **[Vzdanie sa práva]** Vzdanie sa práva z porušenia akejkoľvek povinnosti podľa Zmluvy ktoroukoľvek zo zmluvných strán nie je vzdaním sa práva vyplývajúceho z ďalšieho porušenia tejto povinnosti, ani vzdaním sa práva vyplývajúceho z porušenia inej povinnosti podľa Zmluvy, ani tak nemôže byť interpretované. Neuplatnenie akéhokoľvek práva, ako aj omeškanie s jeho uplatnením nie je vzdaním sa práva, ani tak nemôže byť interpretované.
- 11.5. **[Oddeliteľnosť]** Ak je ktorékoľvek z ustanovení Zmluvy neplatné, neúčinné alebo nevymáhateľné, alebo ak sa takým stane v budúcnosti, ostatné ustanovenia Zmluvy tým nebudú dotknuté a zostanú platné, účinné a vykonateľné v plnom rozsahu podľa právnych predpisov. Zmluvné strany sa týmto zaväzujú nahradiť neplatné, neúčinné alebo nevykonateľné ustanovenia novými, ktoré budú svojim významom čo najbližšie významu ustanovení, ktoré sa stali neplatnými, neúčinnými alebo nevykonateľnými.
- 11.6. **[Jazyk a rovnopisy]** Zmluva je vyhotovená v slovenskom jazyku, v dvoch rovnopisoch, pričom každá zmluvná strana si ponechá jeden z rovnopisov.
- 11.7. **[Rozhodné právo]** Zmluva a jej výklad sa riadi právnym poriadkom Slovenskej republiky a bude interpretovaná v súlade s ním, a to najmä v súlade s ustanoveniami Občianskeho zákonníka a Obchodného zákonníka; rovnaké pravidlá sa aplikujú aj na prílohy a dodatky Zmluvy a všetky mimozmluvné záväzky súvisiace so Zmluvou alebo z nej vyplývajúce.
- 11.8. **[Riešenie sporov]** Zmluvné strany sa dohodli, že akékoľvek spory, ktoré vzniknú zo Zmluvy, vrátane sporov o jej platnosť, výklad alebo ukončenie, budú prednostne riešené zmierom a v dobrej viere. Spory medzi zmluvnými stranami, ktoré nebudú urovnané podľa predchádzajúcej vety, sa s konečnou platnosťou vyriešia na vecne a miestne príslušnom súde v Slovenskej republike podľa sídla žalovanej zmluvnej strany v čase podania žaloby.
- 11.9. **[Platnosť a účinnosť]** Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami (resp. poslednou z nich) a účinnosť podľa ustanovení Článku 3 odseku 3.1. Zmluvy.

PODPISY ZMLUVNÝCH STRÁN

04.07.2025

- 04.07.2025

Bratislavská vodárenská spoločnosť, a.s.
Ing. Ladislav Kizak, predseda predstavenstva

Dňa **13. 06. 2025** v Bratislave

Bratislavská vodárenská spoločnosť, a.s.
Ing. Marián Havel, podpredseda predstavenstva

Dňa **13. 06. 2025** Bratislave

BIONERGY, a.s.
Branislav Tedla, predseda predstavenstva

BIONERGY, a.s.
PhDr. Patricius Palla, podpredseda predstavenstva