

Zmluva o uzatvorení budúcej nájomnej zmluvy

uzatvorená v súlade s ustanovením § 289 a nasl. zák. č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v platnom znení (ďalej len „**ObZ**“) a § 663 a nasl. zák. č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení (ďalej len „**OZ**“)

č. Z/BTS/STRO/217/216/2012

Obchodné meno: **Letisko M.R. Štefánika – Airport Bratislava, a.s. (BTS)**
Právna forma: akciová spoločnosť
Sídlo: Letisko M.R. Štefánika, 823 11 Bratislava 21
Korešpondenčná adresa: Letisko M.R. Štefánika, P. O. BOX 160, 823 11 Bratislava 216
IČO: 35 884 916
Zapísaná: v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I,
Oddiel: Sa, Vložka č. 3327/B
Osoba oprávnená konať: Ing. Maroš Jančula – predseda predstavenstva
a výkonný riaditeľ
Ing. Jaroslav Mach – člen predstavenstva
Bankové spojenie: VÚB Bratislava - mesto
Číslo účtu: 1824573754/0200
IČ DPH: SK2021812683

(ďalej len „**Budúci prenajímateľ**“)

a

Obchodné meno: **PointPark Properties SK, s. r. o.**
Právna forma: spoločnosť s ručením obmedzeným
Sídlo: Poštová 3, SK-811 06 Bratislava
IČO: 36 856 720
Zapísaná: v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I,
Oddiel: Sro, Vložka č. 50358/B
Osoba oprávnená konať: Peter Bečár, Martin Konečný
Bankové spojenie: UniCredit Bank Slovakia, a.s.
Číslo účtu: 1430024007/1111
IČ DPH: SK2022534217

(ďalej len „**Budúci nájomca**“)

(ďalej spoločne ako „**Zmluvné strany**“ a každý samostatne ako „**Zmluvná strana**“)

Článok 1. **Preambula**

1.1 Keďže :

- (i) Budúci prenajímateľ je vlastníkom pozemkov, špecifikovaných v tejto Zmluve o uzatvorení budúcej nájomnej zmluvy č. Z/BTS/STRO/217/216/2012 (ďalej len „**Zmluva o budúcej zmluve**“),
- (ii) Budúci nájomca má záujem o prenájom pozemkov resp. ich častí, špecifikovaných v tejto Zmluve o budúcej zmluve, a to za účelom výstavby stavby logistickej haly známej ako „Logistické Centrum Bratislava Letisko“ pre svojho budúceho nájomcu - obchodnú spoločnosť DHL Expres (Slovakia), spol. s r.o., so sídlom: Letisko

M.R.Štefánika 65, 820 01 Bratislava, IČO: 31 342 876, zapísaná v Obchodnom registri okresného súdu Bratislava I, Oddiel: Sro, Vložka č. 4400/B (ďalej len „DHL“),

- (iii) rozšírenie obchodných aktivít DHL bude mať synergický efekt na zvýšenie prevádzkových výkonov na Letisku M. R. Štefánika Bratislava a z toho dôvodu aj na zvýšenie príjmov z leteckej činnosti Budúceho prenajímateľa ako prevádzkovateľa letiska,

rozhodli sa Zmluvné strany uzatvoriť túto Zmluvu. Táto Zmluva o budúcej zmluve súčasne nahrádza všetky predchádzajúce dohody strán (či už písomné alebo ústne) týkajúce sa prenájmu pozemkov podľa tejto Zmluvy o budúcej zmluve alebo výstavby Stavby (ako je tento pojem definovaný nižšie) na nich.

- 1.2 Zmluvné strany zároveň vyhlasujú, že na obsahu záväzkovo-právneho vzťahu založeného touto Zmluvou o budúcej zmluve a na obsahu tejto Zmluvy o budúcej zmluve sa dohodli v zmysle zásad zmluvnej slobody a zmluvnej voľnosti a rovnakého postavenia zmluvných strán.
- 1.3 Obidve Zmluvné strany týmto vyhlasujú, že im nie sú známe žiadne prekážky, ktoré by bránili uzatvoreniu tejto Zmluvy o budúcej zmluve.
- 1.4 Zmluvné strany pristupujú k uzatvoreniu tejto Zmluvy o budúcej zmluve za účelom umožnenia stavebného využitia pozemkov, špecifikovaných v článku 2. tejto Zmluvy o budúcej zmluve, pre:
- (i) umiestnenie trvalej stavby známej ako „Logistické Centrum Bratislava Letisko“ ako je bližšie popísaná v Prílohe č. 2 tejto Zmluvy o budúcej zmluve (ďalej len „**Stavba parku**“) a jej následného užívania Budúcim nájomcom alebo osobami, ktorým bude Stavba parku prenajatá,
 - (ii) vybudovanie prípojok inžinierskych sietí ako sú bližšie popísané v Prílohe č. 5 tejto Zmluvy o budúcej zmluve (ďalej len „**Prípojky**“),
 - (iii) vybudovanie objazdovej komunikácie ako vyvolanej investície Stavby parku ako je bližšie popísaná v Prílohe č. 3 tejto Zmluvy o budúcej zmluve (ďalej len „**Stavba komunikácie**“),
 - (iv) vybudovanie obslužnej komunikácie ako je bližšie popísaná v Prílohe č. 4 tejto Zmluvy o budúcej zmluve (ďalej len „**Stavba obslužnej komunikácie**“),

(ďalej spolu len „**Stavba**“).

Zmluvné strany pristupujú k uzatvoreniu tejto Zmluvy o budúcej zmluve aj za účelom určenia pozemku/-ov pre potreby expanzie Budúceho nájomcu (resp. jeho nájomcov Stavby parku), ktorých situovanie je znázornené v Prílohe č. 8 tejto Zmluvy o budúcej zmluve (ďalej len „**Pozemky expanznej zóny**“).

Článok 2.

Predmet Budúcej zmluvy I a predmet Budúcej zmluvy II

- 2.1 Budúci prenajímateľ je výlučným a neobmedzeným vlastníkom nehnuteľností, nachádzajúcich sa v Bratislave, na Letisku M. R. Štefánika Bratislava, zapísaných na LV č. 1252 pre k. ú. Trnávka, vedenom Správou katastra pre hlavné mesto SR Bratislavu, ako pozemky – parcely registra “C”:
- 2.1.1 parcelné číslo 15 774/54, o výmere 26 825 m², orná pôda
 - 2.1.2 parcelné číslo 15 774/5, o výmere 1 617m², zastavané plochy a nádvoría
 - 2.1.3 parcelné číslo 16099/156. o výmere 4 858m², zastavané plochy a nádvoría
 - 2.1.4 parcelné číslo 16099/243. o výmere 3 062m², zastavané plochy a nádvoría
 - 2.1.5 parcelné číslo 16099/244. o výmere 2 305 m², zastavané plochy a nádvoría
 - 2.1.6 parcelné číslo 16099/246. o výmere 136 m², zastavané plochy a nádvoría
 - 2.1.7 parcelné číslo 16099/289, o výmere 27 542m², zastavané plochy a nádvoría

- 2.1.8 parcelné číslo 16 099/290 , o výmere 1 191m², zastavané plochy a nádvoría
- 2.1.9 parcelné číslo 16 099/293 , o výmere 5 437m², zastavané plochy a nádvoría
- 2.1.10 parcelné číslo 16099/341, o výmere 4 067m², zastavané plochy a nádvoría
- 2.1.11 parcelné číslo 16 099/345 , o výmere 1 992m², zastavané plochy a nádvoría

(ďalej len „**Pozemky**“).

2.2 Predmet Budúcej zmluvy I

2.2.1 Zmluvné strany sa zaväzujú, že v lehote podľa článku 3. bod 3.7 tejto Zmluvy o budúcej zmluve, uzatvoria budúcu nájomnú zmluvu (ďalej len „**Budúca zmluva I**“) v znení, ktoré tvorí Prílohu č. 1 tejto Zmluvy o budúcej zmluve. Predmetom Budúcej zmluvy I bude:

- (i) prenájom časti pozemku uvedeného v bode 2.1.1, na ktorom je plánovaná výstavba Stavby parku;
- (ii) prenájom častí pozemkov uvedených v bode 2.1.1 až 2.1.7, na ktorých je plánovaná výstavba Prípojok, a to v výlučne v takom rozsahu, v akom to vyplýva z Prílohy č. 5 tejto Zmluvy o budúcej zmluve;
- (iii) prenájom časti pozemku uvedeného v bode 2.1.1, na ktorom je plánovaná výstavba Stavby komunikácie;
- (iv) prenájom častí pozemkov uvedených v bode 2.1.2 a 2.1.5 až 2.1.7 , na ktorých je plánovaná výstavba Stavby obslužnej komunikácie

(ďalej len „**Stavba**“),

v rozsahu presne a nezameniteľne špecifikovanom geometrickým plánom (ďalej len „**GP**“), ktorého vyhotovenie zabezpečí Budúci prenajímateľ na vlastné náklady (ďalej len „**Predmet budúceho nájmu I**“), a ktorého vypracovanie je podmienené:

- a) predložením projektovej dokumentácie Stavby, ktorú Budúci nájomca pripraví pre účely stavebného konania (ďalej len „**PD**“) a Budúcemu prenajímateľovi doručí tak vo forme tlačenej, ako aj elektronickej (v .dwg alebo .dgn formáte s určením vytyčovacích prvkov Stavby, v súradnicovom systéme JTSK), a to najneskôr do 28.2.2013. Budúci nájomca pripraví PD na základe Plánu Stavby parku vyjadreného v Prílohe č. 2 tejto Zmluvy o budúcej zmluve odsúhlaseného medzi Zmluvnými stranami;
- b) odsúhlasením PD zo strany Budúceho prenajímateľa. Budúci prenajímateľ sa zaväzuje, že PD odsúhlasí alebo k nej vznesie výhrady v lehote 10 (slovom: desiatich) pracovných dní od jej doručenia. Po márnom uplynutí 10-dňovej lehoty počas ktorej Budúci prenajímateľ neodsúhlasil PD, ani k nej nevzniesol výhrady, sa má za to, že Budúci prenajímateľ PD odsúhlasil; rovnaký mechanizmus odsúhlasenia (vrátane odsúhlasenia v prípade márneho uplynutia stanovenej lehoty) sa uplatní aj na účely vyjadrenia Budúceho prenajímateľa k úpravám PD, vykonaným Budúcim nájomcom v nadväznosti na výhrady Budúceho prenajímateľa. Budúci prenajímateľ sa zaväzuje, že vynaloží všetko svoje úsilie a odbornú starostlivosť, aby došlo k odsúhlaseniu PD čím skôr, najneskôr však do 15 (slovom: pätnástich) pracovných dní odo dňa prvého predloženia PD zo strany Budúceho nájomcu. Budúci prenajímateľ vydá Budúcemu nájomcovi písomné potvrdenie o tom, že PD schválil, a to do 3 (slovom: troch) dní po jej schválení.

2.2.1.1 Zmluvné strany sa dohodli, že rozsah pozemkov, ktoré budú predmetom nájmu podľa bodu 2.2.1 (ii) vyššie, t.j. pozemkov určených na výstavbu Prípojok, je určený v Prílohe č. 5 tejto Zmluvy o budúcej zmluve a nie je predmetom GP.

2.2.2 GP bude vyhotovený v súlade s odsúhlasenou PD a bude vypracovaný v nadväznosti na Plán Stavby parku vyjadrený v Prílohe č. 2 tejto Zmluvy o budúcej zmluve, za účelom presného a nezameniteľného určenia Predmetu budúceho nájmu I, ako aj pre účely určenia Predmetu budúceho nájmu II, špecifikovaného v bode 2.3.2 tohto článku. Pre účely stavebného konania bude predmetom zápisu do katastra nehnuteľností.

2.2.3 Budúci prenajímateľ sa zaväzuje:

- (i) zabezpečiť vypracovanie GP (vrátane jeho overenia príslušnou správou katastra) najneskôr do 30 (slovom: tridsiatich) dní po tom, čo PD predloženú Budúcim nájomcom odsúhlasil;
- (ii) zabezpečiť vypracovanie GP tak, aby zohľadňoval potrebu vytvorenia samostatných parciel, na ktorých sa budú nachádzať plánované stavebné objekty Stavby parku, a ktorý súčasne odčlení Pozemky expanznej zóny;
- (iii) predložiť návrh GP na schválenie Budúcemu nájomcovi pred jeho predložením správe katastra na overenie; ustanovenia článku 2. bodu 2.2.1 písm. b) tejto Zmluvy o budúcej zmluve sa uplatnia primerane;
- (iv) doručiť originál alebo overenú kópiu GP po jeho overení správou katastra Budúcemu nájomcovi, a to najneskôr do 3 (slovom: troch) pracovných dní po jeho overení správou katastra.

2.2.4 Budúci prenajímateľ sa ďalej zaväzuje:

- (i) požiadať o zápis GP formou záznamu (t.j. zápis novo vytvorených parciel na základe GP na príslušný list vlastníctva) do príslušnej evidencie katastra nehnuteľností najneskôr do 10 (slovom: desiatich) pracovných dní po tom, čo bol v zmysle bodu 2.2.3 tohto článku schválený Budúcim nájomcom;
- (ii) vyvinúť primerané úsilie a využiť všetky právne prostriedky ustanovené platným právnym poriadkom Slovenskej republiky k tomu, aby zabezpečil zápis GP do príslušnej evidencie katastra nehnuteľností v zákonnej lehote, t.j. do 60 (slovom: šesťdesiatich) dní po podaní príslušného návrhu;
- (iii) s výnimkou GP vyhotoveného a zapísaného v súlade s touto Zmluvou o budúcej zmluve (resp. porealizačného GP tak, ako je definovaný v Budúcej zmluve I, vyhotoveného a zapísaného v súlade s Budúcou zmluvou I) sa Budúci prenajímateľ zaväzuje, že bez predchádzajúceho písomného súhlasu Budúceho nájomcu nepožiadá o vyhotovenie, ani nepodá návrh na zápis iného geometrického plánu, ktorým by došlo k zmene parciel (t.j. najmä ich výmer) oproti stavu podľa GP, resp. stavu podľa porealizačného GP tak, ako je definovaný v Budúcej zmluve I.

2.2.5 Ustanovenie článku 2. bodu 2.2 Budúcej zmluvy I tak, ako je určené v texte Budúcej zmluvy I, ktorá tvorí Prílohu č. 1 tejto Zmluvy o budúcej zmluve, bude Zmluvnými stranami upravené o presnú špecifikáciu pozemku/-ov, ktorý/-é bude/-ú tvoriť Predmet budúceho nájmu I v súlade s GP; pre vylúčenie pochybností GP sa nebude týkať pozemkov dotknutých stavbou Prípojok, nakoľko ich presný rozsah vyplýva z z Prílohy č. 5 tejto Zmluvy o budúcej zmluve. Budúci prenajímateľ sa zaväzuje zaslať Budúcemu nájomcovi výpis z LV č. 1252 pre k.ú. Trnávka použiteľný na právne úkony so zápisom novo vytvorených pozemkov, ktoré budú tvoriť Predmet budúceho nájmu I najneskôr do 5 (slovom: piatich) pracovných dní po tom, čo bol na základe GP vykonaný ich zápis do katastra nehnuteľností.

2.2.6 Zmluvné strany berú na vedomie skutočnosť, že pri výstavbe Stavby, ako aj v rámci stavebných a súvisiacich konaní, môže dôjsť k (i) odchýlkam v projekte a PD (ii) zmenám výmer Stavby resp. zmenám výmer Pozemkov potrebných na realizáciu Stavby alebo (iii) prípadným zmenám projektových požiadaviek zo strany DHL. Budúci prenajímateľ sa zaväzuje, že tieto zmeny bude akceptovať, s výnimkou, že by tak objektívne nebolo možné alebo by sa nejednalo o vnútro areálové zmeny t.j. v rámci Stavby parku. Pokiaľ tieto zmeny budú mať vplyv na PD alebo stavebné konania, Budúci prenajímateľ tieto odsúhlasí ako zmenu PD resp. zmenu pre potreby stavebného konania.

2.2.7 Budúci nájomca je za každých okolností povinný umiestniť Stavbu parku výlučne na pozemkoch vo vlastníctve Budúceho prenajímateľa (tzn. rešpektovať tzv. „5 bodov“ umiestnenia Stavby parku ako sú znázornené v Pláne Stavby v Prílohe č. 2 tejto Zmluvy o budúcej zmluve).

2.2.8 Zmluvné strany ďalej berú na vedomie, že Stavba komunikácie, ktorá je vyvolanou investíciou Stavby parku, je plánovaná v dvoch alternatívnych riešeniach znázornených v Prílohe č. 9 tejto Zmluvy o budúcej zmluve, a to takto:

- (i) **v prípade alternatívy I**, ktorá je v časti A situovaná výlučne na pozemkoch vo vlastníctve spoločnosti DEVELOPMENT 4, a.s., IČO: 36 688 223 a v časti B čiastočne na pozemkoch vo vlastníctve spoločností DEVELOPMENT 4, a.s., IČO: 36 688 223, FORESPO DEVELOPMENT 4 a.s., IČO: 47 232 561 a Budúceho prenajímateľa;
- (ii) **v prípade alternatívy II**, ktorá je situovaná na pozemkoch vo vlastníctve Budúceho prenajímateľa a čiastočne na pozemkoch vo vlastníctve spoločnosti FORESPO DEVELOPMENT 4 a.s., IČO: 47 232 561,

pričom zo strany Budúceho prenajímateľa je preferovaná alternatíva I.

Keďže táto alternatíva I predpokladá získanie príslušných právnych titulov od vlastníkov uvedených v písm. (i) tohto bodu, a to tak zo strany Budúceho prenajímateľa, ako aj zo strany Budúceho nájomcu, obe Zmluvné strany sa zaväzujú vyvinúť úsilie a poskytnúť si vzájomnú súčinnosť tak, aby si v lehote najneskôr do 30 (slovom: tridsiatich) dní od účinnosti tejto Zmluvy o budúcej zmluve vzájomne doručili všetky právne tituly potrebné pre postup v zmysle alternatívy I, ktoré tituly:

- a) budú platné, účinné a postačujúce pre účely územného a stavebného konania a kolaudačného konania,
- b) budú Budúceho nájomcu oprávňovať k umiestneniu trvalej Stavby komunikácie na pozemkoch vyššie uvedených vlastníkov, a súčasne
- c) z právnych titulov, z ktorých práva budú prevedené na Budúceho nájomcu (týka sa pozemkov časti B) tento nebude zaviazaný na zaplatenie odplaty za získanie právnej možnosti umiestniť Stavbu komunikácie na pozemkoch vyššie uvedených vlastníkov.

V prípade, že sa ktorejkoľvek zo Zmluvných strán nepodarí vo vyššie uvedenej lehote získať právne tituly v zmysle predchádzajúcej vety, bude Budúci nájomca oprávnený pokračovať a zhotoviť Stavbu komunikácie podľa alternatívy II, pre ktorú sa Budúci prenajímateľ zaväzuje zabezpečiť príslušné právne tituly v lehote do 60 (slovom: šesťdesiatich) dní od účinnosti tejto Zmluvy; ustanovenia písm. a) až c) tohto bodu platia pre tento prípad rovnako.

V prípade, že by Budúci prenajímateľ nezabezpečil právne tituly pre alternatívu II vo vyššie uvedenej lehote, bude Budúci nájomca oprávnený dňom nasledujúcim po márnom uplynutí vyššie uvedenej lehoty (i) od tejto Zmluvy odstúpiť alebo (ii) pristúpiť k realizácii Stavby komunikácie spôsobom alternatívy II, pričom však táto alternatíva bude modifikovaná takým spôsobom, že spodná časť Stavby komunikácie (*znázornená obrysmi červenou farbou v Prílohe č. 9 tejto Zmluvy o budúcej zmluve s popisom „450 m²“*) bude vybudovaná nie na pozemku FORESPO DEVELOPMENT 4 a.s., ale na susediacom pozemku Budúceho prenajímateľa. Budúci nájomca bude povinný uplatniť svoje právo v zmysle tohto článku najneskôr do 31.12.2012 (t.j. v tejto lehote oznámi Budúcemu prenajímateľovi, či odstupuje od Zmluvy o budúcej zmluve, alebo pokračuje s výstavbou podľa alternatívy uvedenej v písm. (ii) vyššie).

Zmluvné strany sa dohodli, že pokiaľ k plánovanému dňu podpisu Budúcej zmluvy I (určenému v súlade s touto Zmluvou o budúcej zmluve) nebude medzi Zmluvnými stranami zrejmé, či má Budúci nájomca pristúpiť k realizácii Stavby komunikácie alternatívou I, alternatívou II alebo modifikovanou alternatívou II, zaväzujú sa Zmluvné strany doplniť do textu Budúcej zmluvy I aj zmluvnú úpravu uvedenú v tomto bode 2.2.8, resp. na žiadosť Budúceho nájomcu bude možné oddialiť podpis Budúcej zmluvy I, najviac však o 30 (slovom: tridsať) dní, a to do okamihu, kým podľa uváženia Budúceho nájomcu, konajúc rozumne, nebude zrejmé, ktorá alternatíva výstavby sa uplatní.

2.3 Predmet Budúcej zmluvy II

- 2.3.1 Zmluvné strany sa zaväzujú, že v lehote podľa článku 4. bod 4.4 alebo 4.5 (podľa toho, ktoré z nich bude aplikovateľné) tejto Zmluvy o budúcej zmluve, uzatvoria budúcu nájomnú zmluvu (ďalej len „**Budúca zmluva II**“) v znení zhodnom s Budúcou zmluvou I a vo forme uvedenej v bode 4.6; ustanovenie článku 4. bodu 4.10 tejto Zmluvy o budúcej zmluve tým nie je dotknuté.
- 2.3.2 Predmetom Budúcej zmluvy II bude prenájom časti pozemku uvedeného v bode 2.1.1 tejto Zmluvy o budúcej zmluve, na ktorom je plánovaná výstavba objektov expanznej zóny tak, ako je to uvedené v Prílohe č. 8 tejto Zmluvy o budúcej zmluve, tzn. na Pozemkoch expanznej zóny, v rozsahu presne a nezameniteľne špecifikovanom GP vypracovanom v zmysle tejto Zmluvy o budúcej zmluve (ďalej len „**Predmet budúceho nájmu II**“).

Článok 3.

Podmienky uzatvorenia Budúcej zmluvy I

- 3.1 Stranou oprávnenou písomne vyzvať Budúceho nájomcu na uzatvorenie Budúcej zmluvy I bude Budúci prenajímateľ, pričom tak urobí v lehote 10 (slovom: desiatich) pracovných dní po tom, čo došlo k splneniu poslednej z týchto podmienok:
- (i) zo strany Budúceho nájomcu mu bola doručená PD, ktorú v súlade s článkom 2. bodom 2.2.1 písm. b) Zmluvy o budúcej zmluve odsúhlasil; a
 - (ii) bude disponovať GP podľa článku 2. bodu 2.2.3 Zmluvy o budúcej zmluve, bližšie špecifikujúcim Predmet budúceho nájmu I, odsúhlaseným zo strany Budúceho nájomcu a overeným príslušnou správou katastra; a
 - (iii) Budúci nájomca vykonal audit Pozemkov s výsledkom uspokojivým pre Budúceho nájomcu, o ktorej skutočnosti Budúci nájomca Budúceho prenajímateľa buď informoval doručením písomného oznámenia alebo sa uspokojivý výsledok auditu predpokladá v dôsledku márneho uplynutia lehoty ustanovenej v bode 3.5 tohto článku.
- 3.2 Ak lehota na predloženie výzvy na uzatvorenie Budúcej zmluvy I uplynutie Budúcemu prenajímateľovi márne, prechádza právo na jej predloženie na Budúceho nájomcu. Budúci nájomca vyzve Budúceho prenajímateľa na uzatvorenie Budúcej zmluvy I v lehote 60 (slovom: šesťdesiatich) dní po tom, čo mu Budúci prenajímateľ preukázal splnenie podmienok uvedených v bode 3.1 tohto článku.
- 3.3 V prípade, ak Budúci prenajímateľ nevyzve Budúceho nájomcu na uzatvorenie Budúcej zmluvy I v lehote uvedenej v bode 3.1 tohto článku, záväzok Budúceho nájomcu uzatvoriť Budúcu zmluvu I zaniká. Uvedené nemá vplyv na záväzok Budúceho prenajímateľa Budúcu zmluvu uzatvoriť v súlade s touto Zmluvou o budúcej zmluve. Ak však Budúci nájomca nevyzve Budúceho prenajímateľa v lehote podľa bodu 3.2, platí ustanovenie prvej vety rovnako.
- 3.4 Podmienka uvedená v bode 3.1 písm. (ii) tohto článku, a to výlučne v časti, v ktorej sa požaduje, aby bol GP overený príslušnou správou katastra, je iba v prospech Budúceho nájomcu, ktorý sa jej splnenia môže zriecť, a to písomným oznámením tohto úkonu Budúcemu prenajímateľovi.
- 3.5 Podmienka uvedená v bode 3.1 písm. (iii) tohto článku je iba v prospech Budúceho nájomcu, ktorý sa jej splnenia môže zriecť, a to písomným oznámením tohto úkonu Budúcemu prenajímateľovi. Pokiaľ Budúci nájomca neoznámí Budúcemu prenajímateľovi v lehote najneskôr do 31.12.2012, že audit Pozemkov bol ukončený pre Budúceho nájomcu neuspokojivo, má sa za to, že audit Pozemkov bol ukončený s výsledkom uspokojivým pre Budúceho nájomcu a uplynutím vyššie uvedenej lehoty (alebo skorším doručením oznámenia Budúceho nájomcu Budúcemu prenajímateľovi o uspokojivom ukončení auditu Pozemkov) sa táto podmienka považuje za splnenú.

- 3.6 Obe Zmluvné strany sú povinné v akceptačnej lehote podľa bodu 3.7 tohto článku Budúcu zmluvu I uzavrieť.
- 3.7 Budúci nájomca (resp. Budúci prenajímateľ) sa zaväzuje akceptovať návrh (výzvu) na uzatvorenie Budúcej zmluvy I, predložený Budúcim prenajímateľom (resp. Budúcim nájomcom) v znení uvedenom v Prílohe č. 1 k tejto Zmluve o budúcej zmluve (pričom text Budúcej zmluvy I musí byť riadne doplnený v súlade s touto Zmluvou o budúcej zmluve, a poskytnutý so všetkými požadovanými prílohami, ako aj podpornou dokumentáciou preukazujúcou, že chýbajúce údaje boli riadne doplnené), a teda uzavrieť s Budúcim prenajímateľom (resp. Budúcim nájomcom) Budúcu zmluvu I, a to najneskôr **do 30 (slovom: tridsiatich) kalendárnych dní** od doručenia písomnej výzvy Budúceho prenajímateľa (resp. Budúceho nájomcu), v zmysle bodu 3.1 tohto článku.

Článok 4.

Podmienky uzatvorenia Budúcej zmluvy II

- 4.1 Stranou oprávnenou písomne vyzvať Budúceho prenajímateľa na uzatvorenie Budúcej zmluvy II, ktorou dôjde k rozšíreniu Predmetu budúceho nájmu I o Pozemky expanznej zóny (t.j. o Predmet budúceho nájmu II), bude Budúci nájomca. Plánovaný účel využitia Pozemkov expanznej zóny je uvedený v bode 4.11 nižšie.
- 4.2 Právo vyzvať na uzatvorenie Budúcej zmluvy II patrí len Budúcemu nájomcovi.
- Jedinou podmienkou na uplatnenie práva Budúceho nájomcu na uzatvorenie Budúcej zmluvy II je trvanie záväzkov z Budúcej zmluvy I.
- Budúci nájomca je oprávnený vyzvať Budúceho prenajímateľa kedykoľvek počas doby, ktorá začína plynúť okamihom vypracovania GP odsúhlaseného Zmluvnými stranami podľa tejto Zmluvy o budúcej zmluve a končí dňom uplynutia doby nájmu vo vzťahu k Predmetu nájmu I (tak, ako je tento pojem známy z Budúcej zmluvy I) v zmysle článku 3. bod 3.1. písm. (i) resp. po využití práva opcie Nájomcu posledným dňom doby, o ktorú sa pôvodná doba nájmu v súlade s článkom 3. bodom 3.3. Budúcej zmluvy I predĺžila (ďalej len „**Viazaná doba**“).
- 4.3 Budúci nájomca svoje právo uplatní tak, že doručí písomnú výzvu na uzatvorenie Budúcej zmluvy II Budúcemu prenajímateľovi.
- 4.4 V prípade, že Budúci nájomca priloží k písomnej výzve návrh Budúcej zmluvy II v znení korešpondujúcom s bodom 4.10 tohto článku, bude Budúci prenajímateľ povinný pristúpiť k podpisu Budúcej zmluvy II, a to najneskôr v lehote 30 (slovom: tridsiatich) dní po dni doručenia výzvy.
- 4.5 V prípade, že Budúci nájomca nepriloží k písomnej výzve návrh Budúcej zmluvy II, bude Budúci prenajímateľ povinný vypracovať text Budúcej zmluvy II v znení korešpondujúcom s bodom 4.10 tohto článku a doručiť ho Budúcemu nájomcovi do 20 (slovom: dvadsiatich) dní po doručení výzvy Budúceho nájomcu, pričom Zmluvné strany sa zaväzujú Budúcu zmluvu II uzatvoriť **do 30 (slovom: tridsiatich) kalendárnych dní** po doručení návrhu Budúcej zmluvy II Budúcemu nájomcovi.
- 4.6 Návrh Budúcej zmluvy II bude každá zo Zmluvných strán povinná predložiť vo forme dodatku k Budúcej zmluve I.
- 4.7 Budúci prenajímateľ zároveň vyhlasuje, že na Predmete budúceho nájmu II neviaznu žiadne ťarchy, vecné bremená, obmedzenia prevodu nehnuteľností, iné vecno-právne obmedzenia a/alebo práva tretích osôb. Budúci prenajímateľ sa zaväzuje, že počas Viazanej doby neurobí žiadny úkon, neuzatvorí zmluvu, ani nevstúpi do žiadneho dojednanja, ktoré by mali za

dôsledok zriadenie ťarchy alebo vecného bremena na Predmete Budúceho nájmu II, ani prevod vlastníctva Predmetu Budúceho nájmu II, ktoré by obmedzovali prevoditeľnosť Predmetu Budúceho nájmu II, alebo ktoré by zakladali iné vecno-právne obmedzenia a/alebo práva tretích osôb na Predmete Budúceho nájmu II, bez predchádzajúceho písomného súhlasu Budúceho nájomcu.

V prípade porušenia tohto záväzku Budúcim prenajímateľom je Budúci nájomca oprávnený od Budúceho prenajímateľa žiadať aj výšku škôd v celom rozsahu.

Budúci nájomca je v prípade takéhoto porušenia zo strany Budúceho prenajímateľa rovnako oprávnený požadovať odkúpenie Stavby parku Budúcim prenajímateľom za nižšie uvedených podmienok, pričom Budúci prenajímateľ bude za týchto podmienok povinný Stavbu parku odkúpiť. Právo Budúceho nájomcu žiadať uzatvorenie kúpnej zmluvy mu však patrí len za podmienky, že ho u Budúceho prenajímateľa uplatní najneskôr do 9 (slovom: deviatich) mesiacov po tom, čo sa o nepravdivosti vyhlásenia Budúceho nájomcu alebo o porušení záväzku nescudzíť/nezaťažit' Predmet budúceho nájmu II dozvedel alebo mohol dozvedieť pri vynaložení primeraného úsilia, ktoré od neho možno spravodlivo požadovať.

Budúci prenajímateľ bude povinný zaplatiť Budúcemu nájomcovi kúpnu cenu za Stavbu parku určenú ako 1,5 násobok (slovom: jeden a pol násobok) ceny určenej Expertom v zmysle článku 5. bodu 5.19.2 Budúcej zmluvy I. Takto určená cena je dohodnutá medzi Zmluvnými stranami, ktoré túto dohodu považujú za spravodlivú, najmä s prihliadnutím na plánovaný dlhodobý charakter projektu.

V prípade porušenia je Budúci nájomca oprávnený zaslať návrh kúpnej zmluvy Budúcemu prenajímateľovi (spolu s kópiou Posudku), ktorý bude obsahovať záväzok Budúceho nájomcu Stavbu parku predať za vyššie uvedenú cenu a záväzok Budúceho prenajímateľa kúpiť Stavbu parku a zaplatiť určenú kúpnu cenu. Budúci prenajímateľ bude povinný akceptovať návrh na uzatvorenie zmluvy, a teda uzavrieť predmetnú zmluvu, v lehote 30 (slovom: tridsiatich) kalendárnych dní od jej doručenia. V rovnakej lehote bude Budúci prenajímateľ povinný zložiť celú kúpnu cenu do notárskej úschovy, kde bude zložená v prospech Budúceho nájomcu, pričom sa táto uvoľní v dvoch častiach takto: 50% (slovom: päťdesiat percent) po podpise kúpnej zmluvy a 50% (slovom: päťdesiat percent) po vklade práva z nej do príslušného katastra nehnuteľností. V prípade, že tak neurobí, môže sa Budúci nájomca v zmysle § 289 a nasl. zák. č. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka domáhať nahradenie jeho súhlasu súdnou cestou.

- 4.8 Zmluvné strany sa dohodli, že Pozemky expanznej zóny (t.j. Predmet budúceho nájmu II) budú už počas Viazanej doby súčasťou Stavby parku, t.j. budú oplotené v rámci Stavby parku a Budúci prenajímateľ nebude mať právo užívať tieto plochy. Zmluvné strany sa dohodli, že v súvislosti so záväzkom Budúceho prenajímateľa uzatvoriť s Budúcim nájomcom Budúcu zmluvu II kedykoľvek počas Viazanej doby, ako aj v súvislosti s jeho záväzkom počas tejto doby Predmet nájmu II neužívať, patrí Budúcemu prenajímateľovi odplata vo výške **1.000,- EUR** (slovom: jedentisíc eur) bez DPH ročne počas celej Viazanej doby (ďalej len „**Rezervačný poplatok**“), a to až do času uzatvorenia Budúcej zmluvy II. V prípade sporu sa má za to, že výška Rezervačného poplatku bola stanovená s prihliadnutím na odplatu dohodnutú medzi Zmluvnými stranami podľa Budúcej zmluvy I. Budúci prenajímateľ vystaví faktúru na Rezervačný poplatok vždy v prvý deň posledného mesiaca 12-mesačného obdobia (ďalej len „**Fakturačné obdobie Budúceho prenajímateľa**“) a tento deň sa bude rovnako považovať za deň poskytnutia služby, pričom prvé Fakturačné obdobie Budúceho prenajímateľa začína plynúť dňom účinnosti tejto Zmluvy o budúcej zmluve; ak by tento deň nepripadal na 1. deň v mesiaci, začne prvé Fakturačné obdobie plynúť od 1. dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po účinnosti tejto Zmluvy o budúcej zmluve. Prípadné omeškanie s vystavením faktúry nemá vplyv na vznik a trvanie práva na Rezervačný poplatok.

Budúci prenajímateľ požiadal Budúceho nájomcu a Budúci nájomca sa týmto zaväzuje, že počas celej Viazanej doby, a to až do času uzatvorenia Budúcej zmluvy II, bude na Predmete



budúceho nájmu II udržiavať zeleň. Budúci prenajímateľ sa zaväzuje zaplatiť Budúcemu nájomcovi odplatu za údržbu zelene na Predmete budúceho nájmu II vo výške **1.000,- EUR** (slovom: jedentisíc eur) bez DPH ročne. Budúci nájomca vystaví faktúru za údržbu zelene vždy v prvý deň posledného mesiaca 12-mesačného obdobia (ďalej len „**Fakturačné obdobie Budúceho nájomcu**“) a tento deň sa bude rovnako považovať za deň poskytnutia služby, pričom prvé Fakturačné obdobie Budúceho nájomcu začína plynúť dňom účinnosti tejto Zmluvy; ak by tento deň nepripadal na 1. deň v mesiaci, začne prvé Fakturačné obdobie plynúť od 1. dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po účinnosti tejto Zmluvy o budúcej zmluve. Prípadné omeškanie s vystavením faktúry nemá vplyv na vznik a trvanie práva na odplatu za údržbu zelene.

Každá z faktúr Zmluvných strán je splatná v deň jej vystavenia. Budúci prenajímateľ a Budúci nájomca sa dohodli, že ktorákoľvek zo Zmluvných strán môže písomným oznámením zaslaným druhej Zmluvnej strane jednostranným úkonom započítať svoju pohľadávku, vzniknutú na základe tohto bodu, proti pohľadávke druhej Zmluvnej strany, a to v rozsahu, v akom sa kryjú, pričom tak môže urobiť najskôr po tom, čo jednak sama vystavila faktúru druhej Zmluvnej strane, a súčasne jej bola doručená faktúra druhej Zmluvnej strany. Zápočet v rozsahu, v akom sa vzájomné pohľadávky budú kryť, nastane k okamihu, keď sa vzájomné pohľadávky Zmluvných strán stretli.

- 4.9 Zmluvné strany sú povinné poskytnúť si súčinnosť za účelom splnenia záväzku uzatvoriť Budúcu zmluvu II.
- 4.10 Návrh Budúcej zmluvy II musí byť ktoroukoľvek zo Zmluvných strán predložený tak, aby:
- (i) bola Budúca zmluva II obsahovo v zásade zhodná s obsahom Budúcej zmluvy I s tým, že doba nájmu vo vzťahu k Predmetu budúceho nájmu II bude upravená tak, aby korešpondovala s dobou nájmu k Predmetu budúceho nájmu I (tzn. nájom k Predmetu budúceho nájmu I a II sa musí skončiť súčasne, v ten istý moment, pričom ustanovenia článku 3. bodu 3.3. Budúcej zmluvy I platia pre Predmet budúceho nájmu II rovnako);
 - (ii) nájomné za Predmet budúceho nájmu II bolo stanovené vo výške aktuálneho nájomného plateného Budúcim nájomcom za Predmet budúceho nájmu I;
 - (iii) Budúca zmluva II nadobudla právne účinky najneskôr k momentu začatia výstavby;
 - (iv) povinnosť platiť nájomné za Predmet budúceho nájmu II bude odo dňa právoplatnosti predmetného stavebného povolenia k objektom expanzie;
 - (v) obsahovala záväzok Zmluvných strán uzatvoriť po kolaudácii stavebných objektov na Predmete budúceho nájmu II a po vyhotovení porealizačného geometrického plánu Budúcim nájomcom dodatok, ktorým sa precizuje Predmet budúceho nájmu II; ustanovenie článku 2. bodu 2.13 Budúcej zmluvy I platí pre tento prípad rovnako.
 - (vi) obsahovala záväzok Budúceho nájomcu na vlastné náklady zabezpečiť a počas celej doby trvania nájmu udržiavať zeleň na Predmete budúceho nájmu II v tej časti, ktorá nebude dotknutá výstavbou. Pre vylúčenie pochybností odplata dojednaná článku 5. bode 5.9.1. Budúcej zmluvy I v prospech Budúceho nájomcu zahŕňa i zelené plochy, ktoré vzniknú podľa písm. (v) vyššie;
 - (vii) z nej vyplývalo, že za predpokladu, ak budú v stavebnom povolení stavebné objekty, ktorých výstavbu na Predmete budúceho nájmu II Budúci nájomca zamýšľa, určené ako trvalé stavby, ustanovenie článku 5. bod 5.5. Budúcej zmluvy I bude platiť rovnako.
- 4.11. Zmluvné strany sa dohodli, že účelom využitia Pozemkov expanznej zóny je najmä vybudovanie spevnených plôch na náklady Budúceho nájomcu, pričom po ich vybudovaní budú tieto využívané DHL alebo iným nájomcom Stavby parku. Budúci prenajímateľ udeľuje k tomuto účelu využitia Pozemkov expanznej zóny svoj predchádzajúci súhlas, ktorý trvá aj po celú dobu trvania Budúcej zmluvy I.

Vo všetkých ostatných prípadoch (t.j. najmä v prípade, ak by Nájomca mienil na Pozemkoch expanznej zóny vybudovať iné objekty ako tie, s ktorými sa počíta vyššie (ďalej len

„Objekty“) platí, že Prenajímateľ poskytne Budúcemu nájomcovi potrebnú súčinnosť aj v rámci stavebného konania (najmä schváli príslušnú zmenu PD) výlučne za kumulatívneho splnenia nasledovných podmienok:

- (i) umiestnenie a vybudovanie Objektov nebude v rozpore s platnou legislatívou a prevádzkovými predpismi Prenajímateľa (ak sa uplatňujú), a súčasne
- (ii) dôjde k dohode Zmluvných strán o výške náhrady, ktorú Budúcemu prenajímateľovi zaplatí Budúci nájomca za to, že Budúci prenajímateľ v súvislosti s využitím Pozemkov expanznej zóny na vybudovanie Objektov vynaloží náklady vyvolané predmetnou zmenou (ak vzniknú);

v opačnom prípade bude Budúci prenajímateľ oprávnený vzniesť v rámci stavebného konania námietky.

Článok 5. **Zánik záväzkov zo zmluvy**

- 5.1 V prípade, ak najneskôr **do 1 (slovom: jedného) roka** od účinnosti tejto Zmluvy o budúcej zmluve Budúci prenajímateľ nedoručí Budúcemu nájomcovi výzvu na uzatvorenie Budúcej zmluvy I, resp. ak v tejto 1-ročnej lehote nedôjde ani zo strany Budúceho nájomcu k doručeniu výzvy Budúcemu prenajímateľovi na splnenie záväzku uzatvoriť Budúcu zmluvu I, záväzok uzatvoriť Budúcu zmluvu I, ako aj Budúcu zmluvu II v zmysle tejto Zmluvy o budúcej zmluve zaniká v celom rozsahu. Ustanovenie par. 292 ods. 2 Obchodného zákonníka sa uplatní aj pre potreby tejto Zmluvy o budúcej zmluve.
- 5.2 O dobu omeškania príslušnej Zmluvnej strany so splnením jej zmluvne ustanovenej povinnosti uvedenej v článku 2. tejto Zmluvy o budúcej zmluve sa predlžuje 1-ročná lehota v zmysle bodu 5.1 tohto článku voči tej zo Zmluvných strán, ktorá v omeškaní nie je. Zmluvná strana, ktorá v omeškaní nie je, má právo, podľa svojho uváženia, žiadať splnenie záväzku súdnou cestou a/alebo žiadať náhradu škody z dôvodu porušenia záväzkov uvedených v článku 2. tejto Zmluvy o budúcej zmluve. V prípade, že Zmluvná strana, ktorá v omeškaní nie je, využije svoje právo žiadať splnenie záväzku súdnou cestou, záväzok druhej Zmluvnej strany uzatvoriť Budúcu zmluvu I nezaniká, ale trvá najmenej po dobu 30 (slovom: tridsiatich) dní po tom, čo Zmluvná strana, ktorá v omeškaní je, pristúpila k splneniu svojho záväzku uvedenému v článku 2. tejto Zmluvy o budúcej zmluve.
- 5.3 Zánik záväzkov z tejto Zmluvy o budúcej zmluve vo veci Budúcej zmluvy II nastane okrem prípadu uvedeného v bode 5.1. tohto článku v prípade nevyužitia práva Budúcim nájomcom v zmysle článku 4. bodu 4.2 tejto Zmluvy o budúcej zmluve.
- 5.4 Ustanovenie § 292 ods. 5 ObZ sa pre potreby tejto Zmluvy o budúcej zmluve neuplatňuje.
- 5.5 Zmluva zaniká aj vzájomnou dohodou Zmluvných strán.
- 5.6 Túto Zmluvu o budúcej zmluve nie je možné vypovedať.
- 5.7 Budúci nájomca je oprávnený od tejto Zmluvy o budúcej zmluve odstúpiť (bez akýchkoľvek sankcií alebo zodpovednosti) v prípade, že nedôjde k podpisu budúcej nájomnej zmluvy vo veci priestorov Stavby parku so spoločnosťou DHL v termíne do 30.11.2012 (alebo aj skôr, pokiaľ je z konania spoločnosti DHL zrejmé, že k takémuto podpisu nedôjde) resp. že nedôjde k podpisu nájomnej zmluvy vo veci priestorov Stavby parku so spoločnosťou DHL v termíne do 31.3.2014 (alebo aj skôr, pokiaľ je z konania spoločnosti DHL zrejmé, že k takémuto podpisu nedôjde); inak možno od nej odstúpiť len z dôvodov ustanovených zákonom; aj v takomto prípade, v miere v akej to kogentné ustanovenia slovenského právneho poriadku povoľujú, sa požaduje, aby Zmluvná strana, ktorá je v porušení, bola o tomto porušení

písomne upozornená, a aby jej bola poskytnutá lehota na nápravu, ktorá nebude kratšia ako 10 (slovom: desať) pracovných dní.

- 5.8 Budúci prenajímateľ je oprávnený od tejto Budúcej zmluvy odstúpiť (bez akýchkoľvek sankcií alebo zodpovednosti) v prípade, ak:
- (i) mu bude kedykoľvek v priebehu trvania záväzkov z tejto Zmluvy o budúcej zmluve spoločnosťou DHL oznámené a súčasne Budúcim nájomcom listom podpísaným štatutárnym orgánom Budúceho nájomcu potvrdené, že táto viac nemá záujem o prenájom logistických, skladových alebo kancelárskych priestorov, ktorých vybudovanie malo byť zabezpečené Budúcim nájomcom, alebo ak
 - (ii) mu Budúci nájomca nedoručí PD pre účely stavebného konania vo forme a v lehote podľa článku 2. bodu 2.2.1 písm. a) tejto Zmluvy o budúcej zmluve.

Článok 6. **Záverečné ustanovenia**

- 6.1 Budúci prenajímateľ týmto vyslovuje súhlas, aby Budúci nájomca na základe tejto Zmluvy o budúcej zmluve inicioval začatie správneho konania za účelom vydania územného rozhodnutia, stavebného povolenia, ako aj konania smerujúceho k vyňatiu pozemkov z poľnohospodárskeho pôdneho fondu. Táto Zmluva je súčasne ako „iné právo k pozemku“ titulom pre Budúceho nájomcu ako stavebníka, v zmysle § 139 ods. 1 písm. a) zákona č. 50/1976 Zb. stavebný zákon v platnom znení, a súčasne predstavuje súhlas vlastníka Pozemkov v zmysle stavebného zákona.
- 6.2 Zmluvné strany sa dohodli, že ak by z akéhokoľvek dôvodu Zmluvné strany nemohli pristúpiť k uzatvoreniu Budúcej zmluvy I, pričom Budúci nájomca už disponuje právoplatným stavebným povolením, záväzkov Budúceho prenajímateľa v zmysle článku 2. bodu 2.8. Budúcej zmluvy I platí tak, ako keby bol v tomto ustanovení zopakovaný v celom rozsahu.
- 6.3 Budúci prenajímateľ, ako vlastník Predmetu budúceho nájmu I a Predmetu budúceho nájmu II, neodvolateľne súhlasí s tým, aby Budúci nájomca po podpísaní tejto Zmluvy o budúcej zmluve vykonával právne úkony smerujúce k budúcemu využitiu Pozemkov na účely uloženia a vedenia Prípojok, na účely realizácie výstavby Stavby parku, Stavby komunikácie a Stavby obslužnej komunikácie, teda Budúci prenajímateľ týmto dáva súhlas, aby Budúci nájomca začal a pokračoval v územnom a stavebnom konaní, ako aj v konaní smerujúcom k vyňatiu Pozemkov z poľnohospodárskeho pôdneho fondu, ktoré konania sú nevyhnutné na to, aby mohli byť pozemky, tvoriace Predmet budúceho nájmu I a Predmetu budúceho nájmu II, v budúcnosti využité na účel vymedzený v tejto Zmluve o budúcej zmluve. Budúci prenajímateľ týmto dáva neodvolateľný súhlas aj k ďalším právnym úkonom na začatie a pokračovanie v konaniach, nevyhnutných pred začatím samotnej realizácie výstavby. Budúci prenajímateľ sa týmto zaväzuje pre prípad, že by niektorý príslušný správny orgán nepovažoval v tomto bode udelený súhlas za dostačujúci pre konanie smerujúce k zmene využitia pozemkov na realizáciu výstavby Stavby alebo pre iné konanie, ktoré je potrebné vykonať pred začatím samotnej výstavby, poskytnúť v plnej miere súčinnosť potrebnú na to, aby bolo možné v konaniach a činnostiach pokračovať, a to najmä tak, že v lehote najneskôr do 3 (slovom: troch) pracovných dní po doručení výzvy Budúceho nájomcu vyhotoví a Budúcemu nájomcovi odovzdá listiny umožňujúce pokračovanie a riadne ukončenie akéhokoľvek konania potrebného pre účely výstavby Stavby alebo v súvislosti s ňou a vydaním povolení na ňu.

Pre vylúčenie pochybností toto ustanovenie neznamená:

- (i) predchádzajúci resp. vopred daný súhlas Budúceho prenajímateľa na zmenu Stavby pred jej dokončením, ak takáto zmena smeruje k zmene účelu využitia Stavby a súčasne predpokladá zmenu PD;
- (ii) že by sa v stavebnom konaní neprihliadalo na ustanovenie článku 4. bodu 4.11 posledná veta tejto Zmluvy o budúcej zmluve;

(iii) že by sa v stavebnom konaní neprihliadalo na ustanovenie článku 2. bodu 2.2.6. Zmluvy o budúcej zmluve.

Prenajímateľ je vo vyššie uvedených prípadoch oprávnený vzniesť k zmenám navrhovaným Budúcim nájomcom v stavebnom konaní námietky resp. určiť podmienky za dodržania ktorých s príslušnou zmenou Stavby pred dokončením súhlasí, ku ktorým je stavebný úrad v zmysle ustanovenia § 68 ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. stavebný zákon v platnom znení povinný prihliadať.

- 6.4 Budúci prenajímateľ nie je oprávnený previesť práva a/alebo povinnosti, ktoré mu vyplývajú z tejto Zmluvy o budúcej zmluve na tretiu osobu.
Budúci nájomca nie je oprávnený previesť práva a/alebo povinnosti, ktoré mu vyplývajú z tejto Zmluvy o budúcej zmluve na tretiu osobu. To neplatí a Budúci nájomca je oprávnený:
- (i) previesť práva a/alebo povinnosti z tejto Zmluvy na svoju dcérsku spoločnosť;
 - (ii) previesť práva a/alebo povinnosti z tejto Zmluvy na svoju materskú spoločnosť alebo inú spoločnosť patriacu do skupiny Budúceho nájomcu.
- Pre tento prípad si Zmluvné strany poskytnú potrebnú súčinnosť, najmä podpíšu potrebný 3-stranný dodatok k tejto Zmluve o budúcej zmluve, a to bez zbytočného odkladu, najneskôr do 15 (slovom: pätnástich) dní po výzve.
- 6.5 Zmluvné strany sa dohodli že ak by táto Zmluva o budúcej zmluve nebola postačujúcim titulom pre územné konania alebo konanie o vyňatí pôdy, v dôsledku čoho by Budúci nájomca nemohol tieto konania začať alebo v nich pokračovať pred tým, než bude podpísaná Budúca zmluva I, tak čas predĺženia projektu predstavujúci rozdiel medzi podaním návrhu na začatie príslušného konania a dňom účinnosti Budúcej zmluvy I predstavuje predĺženie všetkých relevantných lehôt na strane Budúceho nájomcu podľa tejto Zmluvy o budúcej zmluve resp. Budúcej zmluvy I, bez možnosti akejkoľvek sankcie voči Budúcemu nájomcovi.
- 6.6 Budúci prenajímateľ garantuje Budúcemu nájomcovi a nájomcovi Stavby Parku (vrátane ich zamestnancov, kontraktorov, servisných firiem, návštev a iných poverených osôb) prístup peši, ako aj prejazd motorovými i nemotorovými vozidlami po verejných komunikáciách vedúcich k Stavbe parku, a to minimálne v rozsahu uvedenom v Prílohe č. 4 k Vzoru Budúcej zmluvy I.
- 6.7 V prípade, že táto Zmluva o budúcej zmluve stanovuje na splnenie povinnosti lehotu v dňoch, pričom neuvádza, či ide o pracovné alebo kalendárne dni, má sa za to, že lehota je uvedená v kalendárnych dňoch.
- 6.8 Budúci prenajímateľ týmto vyhlasuje a zaručuje sa, že všetky súhlasy potrebné k uzatvoreniu tejto Zmluvy o budúcej zmluve, ako aj Budúcej zmluvy I a Budúcej zmluvy II, a to najmä:
- (i) boli zaobstarané súhlasy dozornej rady a bánk financujúcich záväzky Budúceho prenajímateľa a sú platné, a súčasne
 - (ii) budú rovnako platné aj v čase podpisu Budúcej zmluvy I a Budúcej zmluvy II.
- 6.9 Táto Zmluva o budúcej zmluve je vyhotovená v 4 (slovom: štyroch) vyhotoveniach, z ktorých každá Zmluvná strana obdrží po 2 (slovom: dvoch).
- 6.10 Zmluvu o budúcej zmluve je možné meniť a dopĺňať po dohode oboch Zmluvných strán, a to vo forme písomných a riadne očíslovaných dodatkov k nej.
- 6.11 Práva, povinnosti, ako aj právne pomery vyplývajúce z tejto Zmluvy o budúcej zmluve, sa riadia platným právnym poriadkom Slovenskej republiky.
- 6.12 Pre prípad, že niektoré z ustanovení tejto Zmluvy o budúcej zmluve, 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 o budúcej zmluve 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 uzatvorení. Za účelom dosiahnutia vyššie uvedeného sa Zmluvné strany zaväzujú bezodkladne po tom, čo sa o neplatnosti alebo neúčinnosti niektorého z ustanovení tejto Zmluvy o budúcej zmluve, resp. niektorého z jej vedľajších ustanovení dozvedeli, v dobrej viere rokovať o náhradnom znení a dohodnúť jeho obsah v súlade s predchádzajúcou vetou.


- 6.13 Na účely doručovania platia primerane ustanovenia článku 11. bodov 11.1.1. až 11.1.5. Budúcej zmluvy, ktorá tvorí Prílohu č. 1 tejto Zmluvy o budúcej zmluve.
- 6.14 Zmluva o budúcej zmluve je uzatvorená dňom jej podpisu oboma Zmluvnými stranami a právne účinky nadobúda v zmysle ust. § 47a ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení a súvisiacich platných právnych predpisov nasledujúcim dňom po dni jej zverejnenia v centrálnom registri zmlúv, vedenom Úradom vlády SR. Budúci prenajímateľ sa zaväzuje poskytnúť Budúcemu nájomcovi potvrdenie o skutočnosti, že táto Zmluva o budúcej zmluve nadobudla účinnosť, formou notárskej zápisnice, a to do 3 (slovom: troch) pracovných dní po nadobudnutí jej účinnosti.
- 6.15 Zmluvné strany vyhlasujú, že si Zmluvu o budúcej zmluve 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.
- 6.16 Neoddeliteľnými obsahovými súčasťami Zmluvy o budúcej zmluve sú:
- Príloha č. 1: Vzor Budúcej zmluvy I
 - Príloha č. 2: Plán Stavby parku
 - Príloha č. 3: Rámcová dokumentácia k Stavbe komunikácie
 - Príloha č. 4: Rámcová dokumentácia k Stavbe obslužnej komunikácie
 - Príloha č. 5: Rámcová dokumentácia k Prípojkám
 - (i) Elektrina
 - (ii) Plyn
 - (iii) Splašková kanalizácia
 - (iv) Vodovod pitný a úžitkový
 - (v) Telekomunikácie
 - Príloha č. 6: Dopravné riešenie križovatky Galan – obdobie do júla 2014
 - Príloha č. 7: Dopravné riešenie križovatky Galan – obdobie od júla 2014
 - Príloha č. 8: Pozemky expanznej zóny
 - Príloha č. 9: Alternatívne riešenie Stavby komunikácie (alternatíva I a alternatíva II)


V Bratislave dňa 31.10.2012

V PRAHE dňa 01. 11. 2012

Za Budúceho prenajímateľa:

Za Budúceho nájomcu:


predseda predstavenstva a výkonný riaditeľ
Letisko M.R. Štefánika – Airport Bratislava, a.s.
(BTS)


konateľ
PointPark Properties SK, s. r. o.


I
člen predstavenstva
Letisko M.R. Štefánika – Airport Bratislava, a.s.
(BTS)


konateľ
PointPark Properties SK, s. r. o.

Príloha č.1
Vzor Budúcej zmluvy

Nájomná zmluva

uzatvorené v súlade s ust. § 663 a nasl. zák. č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „OZ“)

č. NZ/BTS/STRO/[•]/[•]/[•]

Obchodné meno: **Letisko M.R. Štefánika – Airport Bratislava, a.s. (BTS)**
Právna forma: akciová spoločnosť
Korešpondenčná adresa: Letisko M.R. Štefánika, P. O. BOX 160, 823 11 Bratislava 216
Sídlo: Letisko M.R. Štefánika, 823 11 Bratislava 21
IČO: 35 884 916
Zapísaná: v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I,
Oddiel: Sa, Vložka č. 3327/B
Osoba oprávnená konať: [•]– predseda predstavenstva
a výkonný riaditeľ
[•]– člen predstavenstva
Bankové spojenie: VÚB Bratislava - mesto
Číslo účtu: 1824573754/0200
IČ DPH: SK2021812683

(ďalej len „Prenajímateľ“)

a

Obchodné meno: [•]
Právna forma: [•]
Sídlo: [•]
IČO: [•]
Zapísaná: v obchodnom registri Okresného súdu [•], Oddiel: [•], Vložka č. [•]
Osoba oprávnená konať: [•]
Bankové spojenie: [•]
Číslo účtu: [•]
IČ DPH: [•]

(ďalej len „Nájomca“)

(ďalej spoločne ako „Zmluvné strany“ a každý samostatne ako „Zmluvná strana“)

Článok 1. Preambula

1.1. Keďže:

- (i) Prenajímateľ je letiskovou spoločnosťou, ktorá prevádzkuje Letisko M. R. Štefánika Bratislava, Slovenská republika (ďalej len „Letisko“);
- (ii) Nájomca je obchodnou spoločnosťou, ktorá má záujem realizovať na pozemkoch Prenajímateľa pre svojho budúceho nájomcu - obchodnú spoločnosť DHL Expres (Slovakia), spol. s r.o., so sídlom: Letisko M.R.Štefánika 65, 820 01 Bratislava, IČO: 31 342 876, zapísaná v Obchodnom registri okresného súdu Bratislava I, Oddiel: Sro, Vložka č. 4400/B (ďalej len „DHL“), trvalú stavbu, označenú ako „Logistické Centrum Bratislava Letisko“;

(iii) DHL na základe Letter of Intent podpísaného s PointPark Properties SK, s.r.o. dňa 30.7.2012 písomne deklarovalo svoj zámer prenajať si Stavbu parku (ako je tento pojem definovaný nižšie);

(iv) DHL listom zo dňa 12.7.2012 doručeným Prenajímateľovi deklarovala záujem o prenájom logistických, skladových a kancelárskych priestorov, ktorých vybudovanie má byť zabezpečené Nájomcom;

(v) rozšírenie obchodných aktivít budúceho nájomcu stavby pod písm. (ii) vyššie – spoločnosti DHL - bude mať synergický efekt na zvýšenie prevádzkových výkonov na Letisku a z toho dôvodu aj na zvýšenie príjmov z leteckej činnosti Prenajímateľa ako prevádzkovateľa Letiska;

(vi) Prenajímateľ má záujem napomáhať v jeho územnom obvode rozvoju takých investičných zámerov, ktoré budú mať o. i. vplyv na aj na zvýšenie príjmov z leteckej činnosti Prenajímateľa ako prevádzkovateľa Letiska,

rozhodli sa Zmluvné strany, v súlade s podpísanou Zmluvou o uzatvorení budúcej nájomnej zmluvy č. Z/BTS/STRO/217/216/2012 zo dňa [•] (ďalej len „**Zmluva o budúcej zmluve**“) uzatvoriť túto Nájomnú zmluvu č. Z/BTS/STRO/[•]/[•]/[•] (ďalej len „**Zmluva**“).

- 1.2. Zmluvné strany zároveň vyhlasujú, že sa dohodli v zmysle zásad zmluvnej slobody a zmluvnej voľnosti, rovnakého postavenia zmluvných strán na tejto Zmluve a jej obsahu.
- 1.3. Obidve Zmluvné strany týmto vyhlasujú, že im nie sú známe žiadne prekážky, ktoré by bránili uzavretiu tejto Zmluvy.

Článok 2.

Predmet Zmluvy a účel nájmu

- 2.1. Prenajímateľ, ako vlastník nehnuteľností uvedených v článku 2. bode 2.1 Zmluvy o budúcej zmluve (a tam označených ako Pozemky) nachádzajúcich sa v Bratislave, zapísaných na LV č. 1252 pre k. ú. Trnávka, vedenom Správou katastra pre hlavné mesto SR Bratislavu, zabezpečil v súlade s ustanoveniami Zmluvy o budúcej zmluve vypracovanie a overenie geometrického plánu č. [•], vyhotoveného [•], úradne overeného dňa [•] (ďalej zhodne so Zmluvou o budúcej zmluve len „**GP**“), ktorý tvorí Prílohu č. 3 Zmluvy.

Na základe predmetného GP došlo k oddeleniu častí (dielov) od pôvodných Pozemkov a k vzniku nového pozemku resp. nových pozemkov uvedených ako Predmet budúceho nájmu I v Zmluve o budúcej zmluve, pričom sa jedná o pozemky (kategorizované v súlade s PD), ktoré sú špecifikované v bode 2.2 tohto článku nižšie.

- 2.2. Pozemky určené na výstavbu Stavby parku:

Pozemok registra „C“, parc. č. [•] o výmere [•], druh pozemku: [•]

Pozemok registra „C“, parc. č. [•] o výmere [•], druh pozemku: [•]

(ďalej len „**Predmet nájmu I**“).

Pozemky určené na výstavbu Prípojok (ako je tento pojem definovaný nižšie v tejto Zmluve):

Pozemok registra „C“, parc. č. [•] o výmere [•], druh pozemku: [•]

Pozemok registra „C“, parc. č. [•] o výmere [•], druh pozemku: [•]

a to výlučne v takom rozsahu, v akom to vyplýva z Prílohy č. 5 Zmluvy o budúcej zmluve

(ďalej len „**Predmet nájmu II**“).

Pozemky určené na výstavbu Stavby komunikácie (ako je tento pojem definovaný nižšie v tejto Zmluve):

Pozemok registra „C“, parc. č. [•] o výmere [•], druh pozemku: [•]

Pozemok registra „C“, parc. č. [•] o výmere [•], druh pozemku: [•]

(ďalej len „**Predmet nájmu III**“).

Pozemky určené na výstavbu Stavby obslužnej komunikácie (ako je tento pojem definovaný nižšie v tejto Zmluve):

Pozemok registra „C“, parc. č. [•] o výmere [•], druh pozemku: [•]

Pozemok registra „C“, parc. č. [•] o výmere [•], druh pozemku: [•]

(ďalej len „**Predmet nájmu IV**“).

(Všetky pozemky uvedené v tomto bode 2.2 tohto článku sa ďalej spoločne označujú len ako „**Predmet nájmu**“).

2.3. Predmetom tejto Zmluvy je záväzok Prenajímateľa prenajať Nájomcovi Predmet nájmu za podmienok stanovených touto Zmluvou, a na druhej strane záväzok Nájomcu platiť za prenájom Predmetu nájmu počas doby nájmu nájomné vo výške podľa článku 4. tejto Zmluvy.

2.4. Účelom tejto Zmluvy je:

(i) prenechanie Predmetu nájmu I na užívanie v prospech Nájomcu za účelom prípravy, výstavby a následného nerušeného prevádzkovania stavby – „Logistické Centrum Bratislava Letisko“ (ďalej len „**Stavba parku**“), v súlade s PD, a súčasne

(ii) prenechanie Predmetu nájmu II na užívanie v prospech Nájomcu za účelom umiestnenia a vedenia prípojok inžinierskych sietí (ďalej len „**Prípojky**“), podľa PD,

(iii) prenechanie Predmetu nájmu III na užívanie v prospech Nájomcu za účelom prípravy a výstavby stavby objazdovej komunikácie (ďalej len „**Stavba komunikácie**“), pričom Stavba komunikácie bude pozostávať z dvoch častí, a to „**Časti A**“, ktorá bude postavená na pozemkoch vo vlastníctve spoločnosti DEVELOPMENT 4, a. s., IČO: 36 688 223, a „**Časti B**“, ktorá bude postavená na pozemku Prenajímateľa, a súčasne na pozemkoch vo vlastníctve spoločností DEVELOPMENT 4, a. s., IČO: 36 688 223 a FORESPO DEVELOPMENT 4 a.s., IČO: 47 232 561], ako je bližšie špecifikované a znázornené v Prílohe č. [•] k tejto Zmluve,

(iv) prenechanie Predmetu nájmu IV na užívanie v prospech Nájomcu za účelom prípravy a výstavby stavby obslužnej komunikácie (ďalej len „**Stavba obslužnej komunikácie**“),

(ďalej spolu len „**Stavba**“); to všetko na náklady Nájomcu.

2.5. Stavba bude vo vlastníctve Nájomcu, ktorý na účely stavebného konania v zmysle zákona č. 50/1976 Zb. Stavebný zákon v platnom znení, bude vystupovať v stavebnom konaní ako stavebník. Nájomca je zároveň oprávnený užívať Predmet nájmu za účelom vykonania všetkých činností, ktoré sú s výstavbou a následným užívaním Stavby, v súlade s dohodnutým účelom, spravidla spojené.

2.6. **Niektoré práva a povinnosti súvisiace s Prípojkami, Stavbou komunikácie a Stavbou obslužnej komunikácie**

2.6.1. Nájomca je povinný pred začatím stavebných prác na Predmete nájmu II a na vlastné náklady zabezpečiť vytyčenie existujúcich inžinierskych sietí v súlade s PD. Prenajímateľ poskytol informácie o uložení existujúci inžinierskych sietí Nájomcovi pred podpisom Zmluvy o budúcej zmluve.

2.7. Zmluva o budúcej kúpnej zmluve týkajúcej sa prevodu Prípojok a určených meradiel, Stavby obslužnej komunikácie a Časti B Stavby komunikácie

2.7.1. Zmluvné strany sa dohodli, že po splnení podmienok uvedených nižšie v tomto článku pristúpia k uzatvoreniu kúpnej zmluvy (ďalej len „**Budúca kúpna zmluva**“).

2.7.2. Predmetom Budúcej kúpnej zmluvy bude záväzok Nájomcu previesť na Prenajímateľa za kúpnu cenu, ktorej spôsob určenia je určený nižšie, vlastnícke právo k Prípojokám a určeným meradlám, Stavbe obslužnej komunikácie a Časti B Stavby komunikácie (ďalej len „**Predmet kúpy**“) a na druhej strane záväzok Prenajímateľa Predmet kúpy prevziať a zaplatiť dohodnutú kúpnu cenu.

2.7.3. Stranou oprávnenou písomne vyzvať na uzatvorenie Budúcej kúpnej zmluvy v akceptačnej lehote uvedenej v bode 2.7.8. tohto článku a predložiť jej návrh, bude Prenajímateľ; môže tak urobiť najskôr po tom, čo mu Nájomca doručí doklady v zmysle bodu 2.7.7. tohto článku, najneskôr však v lehote 30 (slovom: tridsiatich) dní po ich doručení.

2.7.4. Text Budúcej kúpnej zmluvy bude obsahovať tieto základné náležitosti:

- (i) záväzok Nájomcu previesť vlastnícke právo k Predmetu kúpy na Prenajímateľa, a to za kúpnu cenu určenú v súlade s bodom 2.7.9. tohto článku;
- (ii) záväzok Nájomcu postúpiť na Prenajímateľa všetky práva Nájomcu ako vlastníka Predmetu kúpy, ktoré mu svedčia zo zodpovednosti za vady, vrátane práv zo záruky;
- (iii) záväzok Nájomcu protokolárne odovzdať všetky a akékoľvek doklady, vzťahujúce sa k Predmetu kúpy, ktoré sú potrebné pre ich riadne užívanie a údržbu v súlade s účelom, ktorému majú slúžiť;
- (iv) záväzok Prenajímateľa protokolárne prevziať Predmet kúpy;
- (v) záväzok Prenajímateľa udržiavať Predmet kúpy v takom stave, aký vyžaduje platná právna úprava najmä vzhľadom na postavenie Prenajímateľa ako prevádzkovateľa distribučnej sústavy a siete a/alebo dodávateľa médií (elektriny, plynu, vody).

2.7.5. Nájomca má právo vzniesť k textu navrhovanej Budúcej kúpnej zmluvy pripomienky a Prenajímateľ bude povinný tieto akceptovať, s výnimkou:

- (i) vážneho dôvodu na strane Prenajímateľa (v ktorom prípade sú Zmluvné strany povinné rokovať bez odkladu a dosiahnuť dohodu s ekonomickým výsledkom tak, ako bolo zamýšľané v tejto Zmluve)
- (ii) ak budú vznesené neskôr ako po 15 (slovom: pätnástich) dňoch od doručenia výzvy obsahujúcej návrh Budúcej kúpnej zmluvy.

2.7.6. V prípade, že Prenajímateľ nevyzve Nájomcu na uzatvorenie Budúcej kúpnej zmluvy riadne a včas (t.j. v súlade s bodom 2.7.3. tohto článku), môže tak urobiť Nájomca.

2.7.7. Nájomca je povinný doručiť Prenajímateľovi:

- (i) porealizačné zameranie stavby Prípojok, a súčasne
- (ii) geometrický plán overený príslušnou správou katastra bez potreby jeho zápisu do evidencie katastra nehnuteľností, vyhotovený k Stavbe obslužnej komunikácie a k Časti B Stavby komunikácie, a súčasne
- (iii) špecifikáciu určených meradiel;

to všetko do 30 (slovom: tridsiatich) dní od kolaudácie posledného z týchto stavieb/stavebných objektov.

2.7.8. Obe Zmluvné strany sú povinné v akceptačnej lehote uvedenej nižšie Budúcu kúpnu zmluvu uzavrieť. Nájomca sa zaväzuje akceptovať návrh (výzvu) na uzatvorenie Budúcej kúpnej zmluvy, predložený Prenajímateľom, a teda uzavrieť s Prenajímateľom Budúcu kúpnu zmluvu, najneskôr do 30 (slovom: tridsiatich) kalendárnych dní od doručenia písomnej výzvy Prenajímateľa. Rovnaká lehota sa uplatní aj v prípade výzvy zo strany Nájomcu voči Prenajímateľovi.

2.7.9. Odplata (kúpna cena) za prevod vlastníckeho práva k Predmetu kúpy bude v Budúcej kúpnej zmluve určená ako súčet

(i) fixná čiastka 50.000,- EUR bez DPH, ktorá predstavujú 50% (slovom: päťdesiat percent) nákladov vynaložených Nájomcom na výstavbu Časti A Stavby komunikácie a ktoré budú preukázané predložením kópie zmluvnej dokumentácie preukazujúcej obstaranie predmetnej výstavby a

(ii) 100% nákladov vynaložených na výstavbu Časti B Stavby komunikácie preukázaných v špecifikácii podľa bodu 2.7.10. tohto článku resp. v zmysle tohto bodu redukovaných, pričom odhadovaná výška týchto nákladov predstavuje 390 000,- EUR bez DPH,

t.j. v zmysle vyššie uvedeného, celková odhadovaná odplata (kúpna cena) za prevod vlastníckeho práva k Predmetu kúpy je cca 440.000,- EUR (slovom: štyristoštyridsaťtisíc eur) bez DPH, čo je 528 000,- EUR (slovom: päťstodvadsaťosemtisíc eur) s DPH. Konečnú výšku odplaty (kúpnej ceny) za prevod vlastníckeho práva k Predmetu kúpy uvedú strany v Budúcej kúpnej zmluve a táto bude považovaná za konečnú a záväznú medzi stranami.

2.7.10. Pre účely posúdenia primeranosti nákladov vynaložených na výstavbu Stavby komunikácie, ako aj kúpnej ceny, pre ktorej stanovenie sú rozhodujúce, sa ako východisko použije cenník UNIKA platný pre rok, v ktorom došlo k podpisu zmluvy o dielo alebo obdobnej zmluvy na výstavbu Stavby komunikácie. Ak bude špecifikácia nákladov predložená Nájomcom podľa bodu 2.7.9. tohto článku, presahovať v cenníku uvedené ceny/náklady na zhotovenie predmetnej stavby o viac ako 10% (slovom: desať percent), je Prenajímateľ povinný akceptovať náklady uvedené v cenníku zvýšené najviac o 10% (slovom: desať percent).

2.7.11. Zmluvné strany sa dohodli, že pohľadávka Nájomcu, vzniknutá z titulu kúpnej ceny za prevod vlastníckeho práva k Predmetu kúpy sa započíta oproti budúcim pohľadávkam Prenajímateľa vzniknutým na Počiatočnom nájomnom a Prechodnom nájomnom za Predmet nájmu I (vyklúčujúc Predmet nájmu Ia) v zmysle tento Zmluvy.

Ďalej sa Zmluvné strany dohodli, že ku dňu splatnosti Počiatočného nájomného resp. Prechodného nájomného za príslušné fakturačné obdobie sa stane splatnou len taká časť kúpnej ceny za prevod vlastníckeho práva k Predmetu kúpy (t.j. jej splátka), ktorá bude korešpondovať s fakturovaným nájomným. Oznámenie o započítaní vzájomných pohľadávok je oprávnená adresovať druhej Zmluvnej strane ktorákoľvek Zmluvná strana. V prípade predčasného skončenia nájmu sa ku dňu právnych účinkov dohody o skončení, výpovede alebo odstúpenia stáva splatnou zvyšná časť kúpnej ceny, nekompenzovaná nájomným, ktorú sa Prenajímateľ zaväzuje uhradiť do 30 (slovom: tridsiatich) dní od skončenia nájmu.

2.8. Poskytovanie médií

2.8.1. Prenajímateľ sa zaväzuje, že (najmä prostredníctvom vybudovaných Prípojok) bude Nájomcovi, resp. iným užívateľom Stavby parku určeným Nájomcom počas doby nájmu dodávať médiá (elektrinu, vodu, plyn) na základe samostatných zmlúv na tento účel uzatvorených. Vo vzťahu k dodávke stavebnej elektriny platí, že jej odber bude možný (nedotknúc splnenie iných podmienok v zmysle prevádzkového poriadku a technických podmienok špecifikovaných nižšie) najskôr od momentu, čo Nájomca na vlastné náklady zaobstará a na Predmete nájmu umiestni staveniskový rozvádzač elektriny so zabudovaným meradlom odobratého množstva. Fakturácia dodávok médií bude realizovaná podľa skutočnej spotreby (pokiaľ bude možné skutočný odber zistiť) na mesačnej báze podľa údajov dodávateľov médií.

2.8.2. Nájomca súčasne berie na vedomie, že postup od realizácie zámeru výstavby Prípojok až po začatie odberu na základe zmluvy o združenej dodávke elektriny alebo plynu sa riadi prevádzkovým poriadkom prevádzkovateľa distribučnej sústavy a siete a technickými podmienkami pripojenia do sústavy a siete, zverejnenými na webovom sídle prevádzkovateľa distribučnej sústavy a siete (www.airportbratislava.sk, sekcia B2B, energetika), ktorý má

02

R

v zmysle tejto Zmluvy postavenie Prenajímateľa. Za účelom zistenia podrobností súvisiacich so zámerom Nájomcu odobrať príslušné médiá dodávané Prenajímateľom a súčasne dodávateľom Nájomca kontaktoval technický útvar Prenajímateľa, a to pred nadobudnutím účinnosti Zmluvy o budúcej zmluve. Prenajímateľ prehlasuje, že voči Nájomcovi nebude uplatňovať žiadne pripojovacie poplatky za pripojenie do sietí Prenajímateľa (najmä žiadne pripojovacie poplatky za pripojenie pre účely dodávky elektriny a plynu).

- 2.8.3. Prenajímateľ týmto Nájomcovi záväzne vyhlasuje, že s Nájomcom Stavby parku uzatvorí zmluvy o združenej dodávke elektriny alebo plynu a zmluvu o dodávke vody, ak tento subjekt splní všetky podmienky predpokladané prevádzkovým poriadkom prevádzkovateľa distribučnej sústavy a siete a technickými podmienkami pripojenia do sústavy a siete, ktorý má v zmysle tejto Zmluvy postavenie Prenajímateľa.

V prípade, že Nájomca splní podmienky na pripojenie, avšak Prenajímateľ odmietne Nájomcu k médiám pripojiť alebo neposkytne potrebnú súčinnosť, v dôsledku čoho nebude môcť Nájomca médiá užívať, je Nájomca oprávnený požadovať od Prenajímateľa zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 200,-EUR (slovom: dvesto eur) za každý deň omeškania, samostatne pre každé médium, v celkovom úhrne neprevyšujúcom sumu 10 000,- EUR (slovom: desaťtisíc eur). Okrem toho je Nájomca oprávnený žiadať úhradu škôd, pričom tieto môžu vzniknúť aj spoločnosti DHL ako klientovi Nájomcu, a to v rozsahu prevyšujúcom výšku zmluvnej pokuty .

- 2.9. Prenajímateľ týmto vyslovuje súhlas, aby Nájomca uskutočnil a na Predmete nájmu umiestnil Stavbu a vykonal všetky činnosti, ktoré sú spravidla s jej uskutočnením spojené. Táto Zmluva je súčasne ako „iné právo k pozemku“ titulom pre Nájomcu ako stavebníka, v zmysle § 139 ods. 1 písm. a) zákona č. 50/1976 Zb. stavebný zákon v platnom znení, aby na Predmete nájmu Stavbu zriadil. Zmluvné strany sa dohodli, že článok 6. bod 6.3 Zmluvy o budúcej zmluve sa uplatní primerane aj pre potreby tejto Zmluvy.
- 2.10. Nájomca sa zaväzuje podať žiadosť o kolaudáciu Stavby najneskôr **do 24 (slovom: dvadsaťštyri)** mesiacov od účinnosti tejto Zmluvy. Ak do konca lehoty k splneniu záväzku podľa prvej vety tohto bodu nedôjde, je Prenajímateľ oprávnený vypovedať túto Zmluvu s okamžitým účinkom (článok 7. bod 7.4. písm. d) Zmluvy).
- 2.11. Nájomca vyhlasuje, že bol pred podpisom tejto Zmluvy oboznámený so stavom Predmetu nájmu I, a že tento je v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie. O odovzdaní a prevzatí Predmetu nájmu vyhotovia Zmluvné strany písomný preberací protokol. Zmluvné strany sa dohodli, že Predmet nájmu I bude okamihom odovzdania Nájomcovi vo výlučnom užívaní Nájomcu, že Nájomca Predmet nájmu I oplotí a že Prenajímateľ, ani tretie osoby (s výnimkou písomného odsúhlasenia Nájomcu) nebudú mať vstup na Predmet nájmu I.
- 2.12. Zmluvné strany berú na vedomie skutočnosť, že pri výstavbe Stavby, ako aj v rámci stavebných a súvisiacich konaní, môže dôjsť k (i) odchýlkam v projekte a PD (ii) zmenám výmer Stavby resp. zmenám výmer pozemkov potrebných na realizáciu Stavby alebo (iii) prípadným zmenám projektových požiadaviek zo strany DHL. Prenajímateľ sa zaväzuje, že tieto zmeny bude akceptovať, s výnimkou, že by tak objektívne nebolo možné alebo by sa nejednalo o vnútro areálové zmeny. Pokiaľ tieto zmeny budú mať vplyv na PD alebo stavebné konania, Prenajímateľ tieto odsúhlasí ako zmenu PD resp. zmenu pre potreby stavebného konania. Nájomca je za každých okolností povinný umiestniť Stavbu parku výlučne na pozemkoch vo vlastníctve Prenajímateľa (tzn. rešpektovať tzv. „5 bodov“ umiestnenia Stavby parku ako sú znázornené v Prílohe č. [Bude použitá rovnaká príloha ako v Zmluve o budúcej zmluve.] tejto Zmluvy.

2.13. Porealizačné zameranie Stavby

- 2.13.1. Pre potreby určenia konečných výmer pozemkov tvoriacich Predmet nájmu I Nájomca na vlastné náklady obstará a Prenajímateľovi doručí porealizačné zamerania Stavby parku spracované vo forme geometrického plánu (ďalej len „**Porealizačný GP**“). Ak tak Nájomca neurobí do 2 (slovom: dvoch) mesiacov od kolaudácie Stavby parku, môže tak urobiť Prenajímateľa na jeho náklady. Porealizačný GP musí byť vyhotovený tak, aby z Predmetu nájmu I vyčlenil samostatným parcelným číslom ako Predmet nájmu Ia tzv. zelené plochy (pre úplnosť Zmluvné strany uvádzajú, že v čase podpisu tejto Zmluvy boli zelené plochy plánované vo výmere približne 1.045m²) (ďalej len „**Predmet nájmu Ia**“). Ak nebude ďalej ustanovené inak (článok 4. bod 4.1. písm. (ii) Zmluvy), na Predmet nájmu Ia sa hľadá ako na súčasť Predmetu nájmu I.
- 2.13.2. Ktorákoľvek zo Zmluvných strán je oprávnená doručiť druhej Zmluvnej strane v lehote 2 (slovom: dvoch) mesiacov od obstarania alebo doručenia Porealizačného GP príslušnou Zmluvou stranou výzvu na uzavretie dodatku k tejto Zmluve, ktorým sa táto Zmluva upraví tak, že sa:
- (i) určia konečné výmery pozemkov tvoriacich Predmet nájmu I podľa Porealizačného GP;
 - (ii) z Predmetu nájmu I vyčlení Predmet nájmu Ia; a súčasne
 - (iii) vykonajú ďalšie súvisiace zmeny, najmä úprava nájomného,
- pričom Zmluvné strany sa zaväzujú, že dodatok uzatvorí v lehote 30 (slovom: tridsiatich) dní od doručenia výzvy ktoroukoľvek z nich druhej Zmluvnej strane.
- 2.13.3. Vyššia uvedená dohoda Zmluvných strán sa považuje za právo požadovať uzatvorenie budúcej zmluvy v zmysle § 289 a nasl. zák. č. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka a v prípade, že by ktorákoľvek Zmluvná strana odmietla vyššie uvedený dodatok uzatvoriť, môže druhá Zmluvná strana žiadať nahradenie jej súhlasu súdnou cestou.
- 2.13.4. Nájomca je zodpovedný (so súčinnosťou Prenajímateľa) za zápis Porealizačného GP (t.j. zápis novovytvorených parciel na základe GP na príslušný list vlastníctva) do príslušnej evidencie katastra nehnuteľností, pričom je tak povinný urobiť pri zápise Stavby parku na list vlastníctva. Nájomca je oprávnený požadovať zápis nájmu podľa tejto Zmluvy do katastra nehnuteľností a Prenajímateľ je povinný poskytnúť Nájomcovi pre tento prípad potrebnú súčinnosť.
- V prípade, že sa v súvislosti so zápisom nájmu v zmysle tejto Zmluvy do katastra nehnuteľností alebo z akýchkoľvek iných dôvodov Nájomca stane povinným platiť daň z nehnuteľností za Predmet nájmu I, Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca bude oprávnený takúto daň z nehnuteľností refakturovať Prenajímateľovi a Prenajímateľ túto uhradí na základe faktúry, splatnej v lehote 14 (slovom: štrnásť) dní od doručenia.
- Nájomca sa zaväzuje poskytnúť návrh daňového priznania Prenajímateľovi pred jeho podaním, ku ktorému je Prenajímateľ oprávnený vzniesť svoje pripomienky.
- 2.13.5. Nedotknúc ustanovenia týkajúce sa Porealizačného GP, vyhotoveného a zapísaného do príslušnej evidencie katastra nehnuteľností v zmysle predchádzajúceho bodu, sa Prenajímateľ zaväzuje, že bez predchádzajúceho písomného súhlasu Nájomcu nepožiadá o vyhotovenie, nepodá návrh na zápis, ani neumožní zápis žiadneho geometrického plánu, ktorým by došlo k zmene parciel (t.j. najmä ich výmer) oproti stavu podľa Porealizačného GP vyhotoveného a zapísaného v súlade s touto Zmluvou.

Článok 3. Doba nájmu

- 3.1. Prenajímateľ prenajíma Nájomcovi Predmet nájmu takto:
- (i) Predmet nájmu I na **dobu určitú určenú nasledovným spôsobom: 30 (slovom: tridsať) rokov plus doba od právoplatnosti stavebného povolenia do dňa predchádzajúceho právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia, najviac však na 32**

- (slovom: tridsaťdva) rokov; pre odstránenie pochybností, doba nájmu začína plynúť dňom účinnosti tejto Zmluvy;
- (ii) Predmet nájmu II, Predmet nájmu III a Predmet nájmu IV na **dobu určitú – počnúc dňom účinnosti tejto Zmluvy do dňa predchádzajúceho dňa účinnosti Budúcej kúpnej zmluvy podľa článku 2. bodu 2.7 tejto Zmluvy.**
- 3.2. Zmluvné strany sa dohodli, že v ich vzájomných vzťahoch sa ustanovenie § 676 ods. 2 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník nebude aplikovať.
- 3.3. Opcia na prenájom pozemkov pod Stavbou parku na ďalšie obdobie**
- 3.3.1. Nájomca je pred skončením doby nájmu podľa bodu 3.1. tohto článku, za podmienok uvedených nižšie, oprávnený požadovať predĺženie doby nájmu o dobu 5 (slovom: piatich) rokov, a to aj opakovane, najviac však 4 (slovom: štyri) krát, a tak dosiahnuť predĺženie doby nájmu spolu o dodatočných 20 (slovom: dvadsať) rokov.
- 3.3.2. Za účelom uplatnenie práva predĺženia doby nájmu Nájomca doručí Prenajímateľovi písomné oznámenie, v ktorom uvedie, že uplatňuje právo predĺžiť dobu nájmu podľa tejto Zmluvy (ďalej len „**Oznámenie o predĺžení**“). Nájomca je povinný zaslať Oznámenie o predĺžení Prenajímateľovi najneskôr 6 (slovom: šesť) mesiacov pred uplynutím doby nájmu. V prípade, že Nájomca doručil Oznámenie o predĺžení Prenajímateľovi v lehote ako je uvedené vyššie, Zmluvné strany budú povinné podpísať dodatok k tejto Zmluve najneskôr do 2 (slovom: dvoch) mesiacov odo dňa, keď bolo Oznámenie o predĺžení doručené Prenajímateľovi, ktorým dodatkom sa upravia príslušné ustanovenia Zmluvy, najmä doba nájmu. Všetky ostatné podmienky Zmluvy ostanú zachované. Povaha dodatku je len deklaratórna a predstavuje potvrdenie Zmluvných strán, v záujme právnej istoty, že k predĺženiu doby nájmu došlo. Bez ohľadu na podpísanie dodatku, Nájomca, v prípade riadneho a včasného uplatnenia práva predĺženia, je oprávnený pokračovať v užívaní Predmetu nájmu a doba nájmu sa bude považovať sa automaticky predĺženú.
- 3.3.3. Zmluvné strany sa dohodli, že právo Nájomcu požadovať predĺženie doby nájmu sa považuje za právo požadovať uzatvorenie budúcej zmluvy v zmysle § 289 a nasl. zák. č. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka a v prípade, že by Prenajímateľ odmietol vyššie uvedený dodatok uzatvoriť, môže Nájomca žiadať nahradenie súhlasu súdnou cestou.
- 3.3.4. V prípade, že by Prenajímateľ nepristúpil k uzatvoreniu dodatku ako je uvedené v bode 3.3.2. vyššie, bude Nájomca oprávnený vyzvať Prenajímateľa, a to v lehote 1 (slovom: jedného) roka od márneho uplynutia lehoty ustanovenej pre uzatvorenie dodatku k Zmluve, aby mu v lehote 30 (slovom: tridsiatich) dní od doručenia výzvy predložil návrh a uzavrel s nim zmluvu o zriadení vecného bremena. Vecné bremeno bude zriadené:
- (i) tak, že právo z neho vyplývajúce bude zriadené in rem, t.j. v prospech vlastníka Stavby parku;
 - (ii) v celom rozsahu výmery pozemkov (tvoriacich v zmysle tejto Zmluvy Predmet nájmu I) zastavaných Stavbou parku;
 - (iii) tak, že jeho obsahom bude povinnosť Prenajímateľa strpieť obmedzenia vlastníckeho práva k predmetným pozemkom v takom rozsahu, ktorý je nevyhnutný na výkon vlastníckeho práva Nájomcu k Stavbe parku, najmä obmedzenia súvisiace s existenciou, užívaním a údržbou Stavby parku, so vstupom a prechodom peši, vjazdom motorovými i nemotorovými vozidlami;
 - (iv) na dobu neurčitú;
 - (v) za odplatu ktorá bude zodpovedať výške nájomného podľa tejto Zmluvy, platného v čase, keď Nájomca Prenajímateľa o zriadenie práva zodpovedajúceho vecnému bremenu v zmysle tohto bodu požiada. Spôsob platby bude zhodný so spôsobom platby podľa tejto Zmluvy.

Nájomca je oprávnený akceptovať návrh na uzatvorenie zmluvy o zriadení vecného bremena predložený Prenajímateľom v súlade s bodmi (i) až (v) vyššie, a teda uzavrieť s Prenajímateľom predmetnú zmluvu, v lehote 30 (slovom: tridsiatich) kalendárnych dní od jej doručenia Nájomcovi. Ak by Prenajímateľ návrh zmluvy o zriadení vecného bremena v lehote podľa prvej vety tohto bodu nepredložil, prechádza toto právo na Nájomcu a Prenajímateľ je následne povinný návrh zmluvy, predložený Nájomcom, v lehote podľa predchádzajúcej vety akceptovať. V prípade, že tak neurobí, môže sa Nájomca v zmysle § 289 a nasl. zák. č. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka domáhať nahradenie jeho súhlasu súdnou cestou.

Článok 4.

Nájomné, jeho splatnosť a spôsob úhrady

- 4.1. Zmluvné strany dohodli výšku nájomného za Predmet nájmu takto:
- (i) za Predmet nájmu I činí nájomné za 1m² **5,- EUR** (slovom: päť eur) bez DPH, ročne, a bude následne, počas trvania záväzkov z tejto Zmluvy, každoročne zvýšené o indexáciu v zmysle bodu 4.3. tohto článku;
 - (ii) za Predmet nájmu Ia (tak, ako je tento pojem známy z článku 2. bodu 2.13.1. Zmluvy) činí nájomné za celý Predmet nájmu Ia **1.000,- EUR** (slovom: jedentisíc eur) bez DPH ročne, počas trvania záväzkov z tejto Zmluvy však nepodlieha každoročnej indexácii podľa bodu 4.3. tohto článku;
 - (iii) za Predmet nájmu II činí nájomné za celú jeho výmeru **1,- EUR** (slovom: jedno euro) bez DPH, za celú dobu nájmu;
 - (iv) za Predmet nájmu III činí nájomné za celú jeho výmeru **1,- EUR** (slovom: jedno euro) bez DPH, za celú dobu nájmu
 - (v) za Predmet nájmu IV činí nájomné za celú jeho výmeru **1,- EUR** (slovom: jedno euro) bez DPH, za celú dobu nájmu.

- 4.1.1. Zmluvné strany sa dohodli, že za počiatkové obdobie trvania nájmu, určené ako obdobie od účinnosti tejto Zmluvy do konca štvrtého roka, v ktorom došlo k nadobudnutiu právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia (ďalej len „**Počiatkové obdobie**“), zaplatí Nájomca za Predmet nájmu I (bez Predmetu nájmu Ia) počiatkové nájomné (ďalej len „**Počiatkové nájomné**“) pričom výška Počiatkového nájomného za Počiatkové obdobie sa určí takto:

(suma ročného nájomného) / (365) x (počet dní odo dňa právoplatnosti stavebného povolenia do konca štvrtého roka, v ktorom došlo k nadobudnutiu právoplatnosti predmetného kolaudačného rozhodnutia).

Súčasťou faktúry na Počiatkové nájomné bude aj fakturácia nájomného za Predmet nájmu II až Predmet nájmu IV.

Prenajímateľ je oprávnený vystaviť faktúru na Počiatkové nájomné v posledný deň Počiatkového obdobia, pričom ju bezodkladne doručí Nájomcovi; splatnosť tejto faktúry bude 60 (slovom: šesťdesiat) dní odo dňa jej vystavenia.

Znením tohto bodu nie je dotknuté dojednanie Zmluvných strán o započítavaní Počiatkového nájomného proti kúpnej cene za Predmet kúpy podľa článku 2. bodu 2.7.11 Zmluvy.

- 4.1.2. Zmluvné strany sa ďalej dohodli, že Nájomca bude počas prechodného obdobia, určeného ako obdobie so začiatkom 1. deň kalendárneho štvrtého roka nasledujúceho po Počiatkovom období do dňa, kedy zápočetom zanikne pohľadávka Nájomcu, vzniknutá titulom kúpnej ceny za Predmet kúpy podľa článku 2 bodu 2.7.9. tejto Zmluvy (ďalej len „**Prechodné obdobie**“), platiť nájomné za Predmet nájmu I (vyjmúc Predmet nájmu Ia) určené takto:

za Predmet nájmu I činí nájomné za 1m² **10,- EUR** (slovom: desať eur) bez DPH, ročne (ďalej len „**Prechodné nájomné**“).

Pre prípad, že deň, kedy dôjde k zániku pohľadávky Nájomcu vzniknutej titulom kúpnej ceny za Predmet kúpy podľa článku 2 bodu 2.7.9. tejto Zmluvy započítaním, nebude posledným dňom štvrťroku, sa Zmluvné strany dohodli, že Prechodné nájomné sa uhradí len za tú časť štvrťroku, ktorá sa považuje za Prechodné obdobie, pričom za ostávajúcu časť daného štvrťroku (ako aj za celé ďalšie obdobie trvania tejto Zmluvy) sa už zaplatí nájomné vo výške stanovenej podľa čl. 4.1 (i) tejto Zmluvy. Prenajímateľ tieto dve položky uvedie na svojej faktúre.

Faktúru na prvé Prechodné nájomné vystaví Prenajímateľ najskôr dňom začatia Prechodného obdobia.

V rozsahu, v akom to nekoliduje zneniu tohto bodu platí vo vzťahu k fakturácii a splatnosti Prechodného nájomného počas Prechodného obdobia ustanovenie bodu 4.2. tohto článku rovnako.

Znením tohto bodu nie je dotknuté dojednanie Zmluvných strán o započítavaní Prechodného nájomného proti kúpnej cene za Predmet kúpy podľa článku 2. bodu 2.7.11 Zmluvy.

- 4.2. Nájomca sa zaväzuje platiť nájomné podľa bodu 4.1. písm. (i) tohto článku štvrťročne, na základe faktúry, ktorú Prenajímateľ vystaví najskôr 1. (slovom: prvý) deň prvého mesiaca príslušného kalendárneho štvrťroka, na ktorý faktúru vystavuje, s lehotou splatnosti záväzku 14 (slovom: štrnásť) dní odo dňa vystavenia faktúry na fakturačnú adresu, ktorá je zhodná s adresou sídla Nájomcu. Prenajímateľ je povinný odoslať faktúru na poštovú prepravu najneskôr do 3 (slovom: troch) dní odo dňa jej vystavenia.

Pre odstránenie pochybností, pod pojmom „štvrťročne“ v súvislosti s nájomným a jeho fakturáciou sa rozumie vždy kalendárny štvrťrok.

Prenajímateľ vystaví faktúru na nájomné za Predmet nájmu Ia vždy v prvý deň posledného mesiaca 12-mesačného obdobia (ďalej len „**Fakturačné obdobie Predmetu nájmu Ia**“) a tento deň sa bude rovnako považovať za deň poskytnutia služby, pričom prvé Fakturačné obdobie Predmetu nájmu Ia začína plynúť dňom účinnosti tejto Zmluvy; ak by tento deň nepripadal na 1. deň v mesiaci, začne prvé Fakturačné obdobie Predmetu nájmu Ia plynúť od 1. dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po účinnosti tejto Zmluvy. Prípadné omeškanie s vystavením faktúry nemá vplyv na vznik a trvanie práva na predmetné nájomné.

Nájomné za Predmet nájmu Ia je splatné v deň vystavenia faktúry, ktorou sa vyfakturuje.

Prenajímateľ a Nájomca sa dohodli, že ktorákoľvek zo Zmluvných strán môže písomným oznámením zaslaným druhej Zmluvnej strane jednostranným úkonom započítať svoju pohľadávku, vzniknutú na strane Prenajímateľa na základe bodu 4.1. písm. (ii) v spojení s týmto bodom a na strane Nájomcu na základe článku 5. bodu 5.9.1 tejto Zmluvy, proti pohľadávke druhej Zmluvnej strany, a to v rozsahu, v akom sa kryjú, pričom tak môže urobiť najskôr po tom, čo jednak sama vystavila faktúru druhej Zmluvnej strane, a súčasne jej bola doručená faktúra druhej Zmluvnej strany. Zápočet v rozsahu, v akom sa vzájomné pohľadávky budú kryť, nastane k okamihu, keď sa vzájomné pohľadávky Zmluvných strán, stretli.

4.3. Indexácia nájomného

- 4.3.1. Zmluvné strany sa dohodli, že výška nájomného za Predmet nájmu I sa počnúc kalendárnym štvrťrokom, ktorý bude nasledovať po kalendárnom štvrťroku, v ktorom došlo k ukončeniu započítavania kúpnej ceny podľa článku 2. bodu 2.7.11., do konca príslušného kalendárneho roka (ďalej len „**Počiatočná indexácia nájomného**“) a v nasledujúcich kalendárnych rokoch trvania nájmu bude indexovať podľa indexu „HICP“ pre eurozónu zverejneného EUROSTAT-om za predchádzajúci kalendárny rok. Index za predchádzajúci rok je štandardne zverejňovaný k 1.4. nasledujúceho roka. Pre odstránenie pochybností, k indexácii nájomného

nedochádza v období od účinnosti tejto Zmluvy do konca kalendárneho štvrtého roka, v ktorom došlo k ukončeniu započítavania kúpnej ceny podľa článku 2. bodu 2.7.11. Zmluvy.

Táto úprava nájomného sa zohľadní a vykoná v prvej faktúre, vystavenej po zverejnení indexu za uplynulý kalendárny rok, a to vrátane doúčtovania rozdielu medzi pôvodným a zvýšeným nájomným od 1. januára nového kalendárneho roka; to neplatí a doúčtovanie spätne k 1. januáru kalendárneho roka sa neaplikuje na kalendárny rok, v ktorom došlo k Počiatočnej indexácii nájomného. Nájomné upravené podľa predchádzajúcej vety bude základom pre ďalšie zvýšenie nájomného o hodnotu indexu v nasledujúcom období.

- 4.3.2. V prípade, že sa Nájomca výlučne so spoločnosťou DHL ako užívateľom Stavby parku dohodnú na inom spôsobe indexácie, ktorý sa medzi nimi uplatní vo veci nájomného za Predmet nájmu I, Prenajímateľ sa zaväzuje akceptovať takto zmenený spôsob indexácie a uzatvoriť s Nájomcom dodatok k tejto Zmluve, ktorým sa index alebo spôsob indexácie upravený v tomto bode Zmluvy v nevyhnutnej rozsahu zmení alebo doplní.
- 4.3.3. Stranou oprávnenou vyzvať na uzatvorenie dodatku k tejto Zmluve v (akceptačnej) lehote 30 (slovom: tridsiatich) dní po tom čo sa splnili všetky podmienky pod písm. (i) a (ii) tohto bodu, a súčasne predložiť návrh dodatku k Zmluve bude Nájomca.
Prenajímateľ nie je povinný uzavrieť dodatok k Zmluve, pokiaľ:
- (i) mu výzva Nájomcu na jeho uzavretie nebola doručená v lehote 30 (slovom: tridsiatich) dní od účinnosti zmeny spôsobu indexácie dohodnutej medzi Nájomcom a spoločnosťou DHL;
 - (ii) spoločne s výzvou Nájomca Prenajímateľovi nepredložil
 - 1) návrh dodatku k Zmluve,
 - 2) doklad (napr. rozhodná časť zmluvy/ dodatku k zmluve) preukazujúci, že k zmene dohodnuté spôsobu indexácie medzi Nájomcom a spoločnosťou DHL došlo.

Článok 5.

Práva a povinnosti Zmluvných strán

- 5.1. Nájomca je povinný užívať Predmet nájmu v súlade s ustanoveniami tejto Zmluvy a všeobecne záväznými právnymi predpismi. Nájomca zodpovedá Prenajímateľovi za prípadné škody na Predmete nájmu. Prenajímateľ výslovne uznáva, že činnosti pri výstavbe Stavby vykonávané spôsobom obvyklým pre podobné stavby a v súlade so stavebným povolením sa nepovažujú za obmedzenie Prenajímateľa, ani jeho zamestnancov, pri plnení jeho povinností a prác pri zabezpečovaní prevádzky celého areálu Letiska.
- 5.2. Prenajímateľ, ako vlastník pozemkov tvoriacich Predmet nájmu, súhlasí s tým, aby Nájomca po podpísaní tejto Zmluvy (resp. aj pred jej podpísaním, v zmysle súhlasu udeleného v Zmluve o budúcej zmluve) vykonával právne úkony smerujúce k budúcemu využitiu pozemkov na účely uloženia a vedenia Prípojok, na účely realizácie výstavby Stavby parku, Stavby komunikácie a Stavby obslužnej komunikácie, teda Prenajímateľ týmto dáva súhlas, aby Nájomca začal a pokračoval v stavebnom konaní smerujúcom k tomu, aby mohli byť pozemky, tvoriace Predmet nájmu, v budúcnosti využité na účel vymedzený v tejto Zmluve (ďalej len „realizácia výstavby“). Prenajímateľ týmto dáva súhlas aj k ďalším právnym úkonom na začatie a pokračovanie v konaniach, nevyhnutných pred začatím samotnej realizácie výstavby. Prenajímateľ sa týmto zaväzuje pre prípad, že by niektorý príslušný správny orgán nepovažoval v tomto bode udelený súhlas za dostatočný pre konanie smerujúce k zmene využitia pozemkov na realizáciu výstavby alebo pre iné konanie, ktoré je potrebné vykonať pred začatím samotnej realizácie výstavby, poskytnúť v plnej miere súčinnosť potrebnú na to, aby bolo možné v konaniach a činnostiach pokračovať.

Pre vylúčenie pochybností toto ustanovenie neznamená:

- (i) predchádzajúci resp. vopred daný súhlas Prenajímateľa na zmenu Stavby pred jej dokončením, ak takáto zmena smeruje k zmene účelu využitia Stavby a súčasne predpokladá zmenu PD;
- (ii) že by sa v stavebnom konaní neprihliadalo na ustanovenie článku 4. bodu 4.11 posledná veta Zmluvy o budúcej zmluve;
- (iii) že by sa v stavebnom konaní neprihliadalo na ustanovenie článku 2. bodu 2.2.6. Zmluvy o budúcej zmluve resp. ustanovenie článku 2. bodu 2.12. tejto Zmluvy.

Prenajímateľ je vo vyššie uvedených prípadoch oprávnený vzniesť k zmenám navrhovaným Budúcim nájomcom v stavebnom konaní námietky resp. určiť podmienky za dodržania ktorých s príslušnou zmenou Stavby pred dokončením súhlasí, ku ktorým je stavebný úrad v zmysle ustanovenia § 68 ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. stavebný zákon v platnom znení povinný prihliadať.

- 5.3. Nájomca nie je oprávnený previesť práva a/alebo povinnosti, ktoré mu vyplývajú z tejto Zmluvy a to tak jednotlivé, ako aj všetky, ktoré sú obsahom tejto Zmluvy, na tretiu osobu (t.j. osobu odlišnú od Nájomcu). V prípade porušenia záväzku podľa tohto bodu platí bod 7.4. písm. a) Zmluvy; To neplatí, a Nájomca je oprávnený:

- (i) previesť jednotlivé alebo aj všetky:
 - a) práva na peňažné plnenie z tejto Zmluvy na svoju dcérsku spoločnosť;
 - b) práva na peňažné plnenie z tejto Zmluvy na svoju materskú spoločnosť alebo inú spoločnosť patriacu do skupiny Nájomcu;
 - c) práva na peňažné plnenie z tejto Zmluvy na veriteľa, ktorý má status banky alebo v jeho prospech založiť tieto práva .
- (ii) previesť práva a povinnosti z tejto Zmluvy výlučne ako celku:
 - a) na svoju dcérsku spoločnosť;
 - b) na svoju materskú spoločnosť alebo inú spoločnosť patriacu do skupiny Nájomcu;

v prípadoch podľa písm. (ii) tohto článku je Prenajímateľ povinný poskytnúť Nájomcovi potrebnú súčinnosť, najmä podpísať dodatok (resp. dohodu o prevode práva povinností z tejto Zmluvy medzi súčasným Nájomcom, novým nájomcom a Prenajímateľom) k tejto Zmluve o nahradení súčasného Nájomcu novým nájomcom.

- 5.4. Nájomca, v súvislosti s výstavbou na Predmete nájmu I, preberá všetky povinnosti Prenajímateľa ako vlastníka, vyplývajúce zo všeobecne záväzných nariadení mestskej časti Ružinov, okres Bratislava, týkajúce sa najmä dodržiavania čistoty a poriadku na stavenisku, zimnej údržby, nakladania s komunálnym odpadom a drobným stavebným odpadom a povinnosti jemu vyplývajúce z platných právnych predpisov, týkajúcich sa najmä požiarnej ochrany, hygienických predpisov, ochrany majetku, ochrany zdravia ľudí a ochrany životného prostredia.

- 5.5. Nájomca je povinný Prenajímateľovi preplatiť náklady vynaložené na úhradu rozdielu medzi výškou dane z nehnuteľností k pôvodnému druhovému určeniu pozemkov Predmetu nájmu I pred začatím výstavby (resp. pred vydaním stavebného povolenia), na ktoré sa vzťahuje sadzba za ostatnú plochu, a výškou dane z nehnuteľností k pozemkom Predmetu nájmu I, na ktoré sa v súvislosti s takouto výstavbou a iba počas doby tejto výstavby (t.j. do vydania kolaudačného rozhodnutia na Stavbu parku) bude vzťahovať sadzba za stavebný pozemok; tento rozdiel Nájomca uhradí Prenajímateľovi, okrem prípadu, ak daňovníkom takejto dane bude Nájomca sám, do 14 (slovom: štrnástich) dní odo dňa vystavenia faktúry Prenajímateľom. Prenajímateľ vystaví faktúru až po tom, čo mu bude doručený výmer dane, kópiu ktorého priloží k predmetnej faktúre. S výnimkou, že je v tejto Zmluve explicitne dohodnuté inak, sa Zmluvné strany dohodli, že Prenajímateľ bude zodpovedný za všetky dane, poplatky, odvody alebo iné verejné zaťaženie v súvislosti s Predmetom nájmu.

- 5.6. Ak bude v súvislosti s vyňatím pozemkov z poľnohospodárskeho pôdneho fondu podľa zák. č. 220/2004 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy v platnom znení, tvoriacich Predmet nájmu I, potrebné vynaložiť náklady (napr. zaplatiť odvod) zo strany Prenajímateľa,

Nájomca je povinný tieto preplatiť, a to do 14 (slovom: štrnástich) dní odo dňa vystavenia faktúry Prenajímateľom. To neplatí, ak by tieto náklady ako stavebník a žiadateľ o vyňatie pozemkov vynaložil Nájomca sám. Prenajímateľ sa zaväzuje, že poskytne Nájomcovi na požiadanie všetku potrebnú súčinnosť v súvislosti s vyňatím pozemkov, a to bez zbytočného odkladu najneskôr však do 3 (slovom: troch) pracovných dní po požiadaní.

- 5.7. Nájomca sa zaväzuje vynaložiť primeranú odbornú starostlivosť a úsilie, ktoré možno od neho očakávať v súvislosti s výkonom činnosti uvedenej v tejto Zmluve na Predmete nájmu, ktorú uskutoční v súlade s platnými právnymi predpismi; najmä sa zaväzuje, že pri výkone predmetnej činnosti bude dodržiavať relevantné bezpečnostné predpisy, predpisy upravujúce ochranu životného prostredia a zdravia ľudí.
- 5.8. Akékoľvek ďalšie (stavebné) zmeny na pozemkoch tvoriacich Predmet nájmu je možné uskutočniť len na základe osobitného predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa, ktorý bude po jeho podpise tvoriť neoddeliteľnú súčasť tejto Zmluvy, a ktorý nebude zo strany Prenajímateľa bezdôvodne odmietnutý, ani zdržiavaný; to neplatí a osobitný predchádzajúci písomný súhlas Prenajímateľa sa nevyžaduje (a za ďalšiu stavebnú zmenu sa nepovažuje) v prípadoch:
- (i) výstavby Stavby samotnej, dodatočných vonkajších a vnútorných stavebných úprav Stavby bez obmedzenia (v súlade s vydanými povoleniami, ak budú potrebné) alebo
 - (ii) stavebných úprav, ktoré súvisia s riadnou údržbou Stavby počas doby životnosti alebo
 - (iii) stavebných úprav zelených plôch na funkčné plochy (najmä parkovisko alebo iné spevnené plochy); v takomto prípade po dokončení prestavby Zmluvné strany pristúpia k uzatvoreniu dodatku k tejto Zmluve za nasledovných podmienok:

Stranou oprávnenou písomne vyzvať na uzatvorenie dodatku k Zmluve v akceptačnej lehote uvedenej nižšie a predložiť návrh dodatku k Zmluve Nájomcovi, je Prenajímateľ, pričom tak urobí v lehote 30 (slovom: tridsiatich) dní po tom, čo došlo k splneniu poslednej z týchto podmienok:

- 1) zo strany Nájomcu mu bolo doručené oznámenie o zmene zelených plôch na plochy funkčné alebo sa o tejto zmene dozvedel sám, najmä pri výkone obhliadky Predmetu nájmu I; a
- 2) bude disponovať geometrickým plánom overeným príslušnou správou katastra, ktorý na vlastné náklady obstaral Nájomca. Ak ho Nájomca nedoručí súčasne s oznámením podľa bodu 1) alebo najneskôr do 30 (slovom: tridsiatich) dní od doručenia oznámenia podľa bodu 1), alebo ak ho nedoručí na základe výzvy Prenajímateľa do 30 (slovom: tridsiatich) dní od jej doručenia (v prípade, ak sa o zmene zelených plôch na plochy funkčné Prenajímateľ dozvedel sám), obstará ho Prenajímateľ na náklady Nájomcu.

Prenajímateľ sa zaväzuje predložiť návrh dodatku k Zmluve tak, aby obsahoval tieto základné náležitosti:

- a) zmenu (rozšírenie) Predmetu nájmu I o výmeru zelených plôch zmenených na plochy funkčné;
- b) záväzok platiť nájomné za rozšírený Predmet nájmu I v aktuálne platných jednotkových cenách za Predmet nájmu I, a to okamihom účinnosti dodatku k Zmluve.

Nájomca sa zaväzuje akceptovať návrh na uzatvorenie dodatku k Zmluve, predložený Prenajímateľom v súlade s týmto bodom, a teda uzavrieť s Prenajímateľom dodatok k Zmluve, najneskôr do 30 (slovom: tridsiatich) kalendárnych dní od doručenia písomnej výzvy obsahujúcej návrh dodatku k Zmluve.

Zmluvné strany sa dohodli, že právo Prenajímateľa požadovať uzatvorenie dodatku o rozšírení Predmetu nájmu I o tzv. zelené plochy po ich zmene na plochy funkčné sa považuje za právo požadovať uzatvorenie budúcej zmluvy v zmysle § 289 a nasl. zák.

č. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka a v prípade, ak by Nájomca odmietol vyššie uvedený dodatok uzatvoriť, môže Prenajímateľ žiadať nahradenie jeho súhlasu súdnou cestou.

- (iv) ďalších úprav/zmien na Predmete nájmu I alebo Predmete nájmu Ia (vrátane Predmetu budúceho nájmu II ako je tento definovaný v Zmluve o budúcej zmluve a to kedykoľvek počas trvania platnosti tejto Zmluvy), na ktoré sa nevyžaduje stavebné povolenie, alebo
- (v) výstavby objektu expanzie na Pozemkoch expanznej zóny v zmysle článku 4. bodu 4.11. Zmluvy o budúcej zmluve.

5.9.1. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť a počas celej doby trvania nájmu udržiavať zeleň na Predmete nájmu Ia. S prihliadnutím na skutočnosť že Nájomca bude mať v užívaní a správe aj susediace pozemky (tvoriace Predmet nájmu I) a bude vykonávať ich údržbu, sa Zmluvné strany dohodli, že Nájomca pre Prenajímateľa obstará splnenie jeho zmluvnej povinnosti zabezpečiť udržiavanie zelene. Prenajímateľ sa zaväzuje zaplatiť Nájomcovi odplatu za údržbu zelene na Predmete nájmu Ia vo výške **1.000,- EUR** (slovom: jedentisíc eur) bez DPH ročne.

Nájomca vystaví faktúru podľa tohto bodu vždy v prvý deň posledného mesiaca 12-mesačného obdobia (ďalej len „**Fakturačné obdobie údržby zelene**“) a tento deň sa bude rovnako považovať za deň poskytnutia služby, pričom prvé Fakturačné obdobie údržby zelene začína plynúť dňom účinnosti tejto Zmluvy; ak by tento deň nepripadal na 1. deň v mesiaci, začne prvé Fakturačné obdobie údržby zelene plynúť od 1. dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po účinnosti tejto Zmluvy.

Odplata za údržbu zelene je splatná v deň vystavenia faktúry, ktorou sa vyfakturuje.

Zmluvné strany sa dohodli, že záväzok Prenajímateľa v zmysle tohto bodu sa bude kompenzovať s nájomným za Predmet nájmu Ia v súlade s článkom 4. bodom 4.2. Zmluvy.

5.9.2. Pre vylúčenie pochybností Zmluvné strany konštatujú, že dňom účinnosti dodatku k Zmluve uzavretým v zmysle bodu 5.8. písm. (iii) tohto článku sa ustanovenia článku 4.1. písm. (ii) a 5.9.1. neuplatňujú.

5.10. Nájomca nemá právo dať Predmet nájmu do ďalšieho podnájmu alebo výpožičky alebo inej formy užívania tretím osobám. Pre odstránenie pochybností, týmto nie je vylúčená, ani obmedzená možnosť Nájomcu prenajať Stavbu parku (resp. jej časť) nájomcom resp. dať týmto nájomcom do užívania vonkajšie areálové plochy, najmä spoločnosti DHL.

5.11. Skončenie prenájmu Stavby parku spoločnosti DHL

5.11.1. V prípade, ak počas prvých 15 (slovom: pätnástich) rokov doby trvania nájmu podľa tejto Zmluvy dôjde k ukončeniu zmluvného vzťahu s DHL vzťahujúceho sa na užívanie Stavby parku alebo s ďalším nájomcom, ktorý nahradí DHL (v tomto prípade sa však tu uvedené obmedzenie uplatní najviac na 2 (slovom: dvoch) nájomcov, ktorí nahradia DHL a v prípade 3. (slovom: tretieho) a ďalšieho nájomcu už Nájomca nie je týmto zmluvným ustanovením viazaný) (ďalej len „**Ukončenie**“), je Nájomca povinný postupovať tak, ako je uvedené v bode 5.11.3. a nasl.

Režim stanovený v predchádzajúcej vete sa uplatní aj v prípade, ak by:

- (i) DHL, v dôsledku ukončenia zmluvného vzťahu s Nájomcom, vôbec nezačala priestory Stavby parku užívať, a to bez ohľadu na skutočnosť, či priestory Stavby parku boli ku dňu skončenia zmluvného vzťahu s Nájomcom dokončené alebo by ešte dokončené neboli a boli by v štádiu výstavby, a súčasne
- (ii) právo Nájomcu vypovedať túto Zmluvu z dôvodu stanoveného v článku 7. bode 7.7. písm. a) Zmluvy v dôsledku jeho neuplatnenia zaniklo.

5.11.2. V ostatných prípadoch, t.j. najmä ak dôjde k ukončeniu zmluvného vzťahu s DHL vzťahujúceho sa na užívanie Stavby parku neskôr ako počas prvých 15 (slovom: pätnástich) rokov doby trvania Nájmu podľa tejto Zmluvy, alebo ak dôjde k ukončeniu zmluvného vzťahu

s tretím a ďalším nájomcom, ktorý nahradil DHL, Nájomca nie je viazaný postupom podľa bodu 5.11.3. a nasl. a je oprávnený prenajať Stavbu parku bez obmedzenia akémukoľvek klientovi, za predpokladu, že dodržal postup podľa bodu 5.11.7. tohto článku.

5.11.3. Nájomca je povinný zabezpečiť výber nájomcu Stavby parku (ďalej len „**Klient**“) prioritne tak, aby bola Stavba parku v každom momente (s výnimkou nevyhnutnej doby, počas ktorej nebudú priestory Stavby parku užívané, najmä s prihliadnutím na dobu potrebnú na nájdenie nového Klienta resp. prispôsobenie priestorov pre nového Klienta) trvania užívacieho vzťahu prevádzkovaná prioritne Klientom s nasledovným predmetom podnikania (ďalej len „**Prioritný klient**“):

- (i) činnosti súvisiace s vybavením cargo - zásielok prepravovaných letecky na/z Letiska;
- (ii) iné činnosti, ktoré majú bezprostrednú súvislosť s leteckou prevádzkou, a ktorých výkon nie je možný bez toho, že by nedošlo k využitiu Letiska (napr. opravárenská a/alebo údržbová báza pre lietadlá).

5.11.4. V prípade Ukončenia sú Zmluvné strany povinné vyvinúť (a to každá samostatne alebo tiež spoločne) primerané úsilie na nájdenie Prioritného klienta, pričom toto úsilie vyvinú najmenej po dobu 3 (slovom: troch) mesiacov odo dňa keď:

- (i) Nájomca písomne oznámil Prenajímateľovi dátum, kedy dôjde k Ukončeniu (tzn. v prípadoch riadneho skončenia nájmu (uplynutím doby nájmu) alebo v prípade skončenia nájmu dohodou zmluvných strán) alebo
- (ii) Nájomca písomne oznámil Prenajímateľovi, že k Ukončeniu došlo (ďalej len „**Prioritné obdobie**“).

5.11.5. Nájomca sa zaväzuje, že s Prioritným klientom uzatvorí nájomnú zmluvu, pokiaľ:

- (i) Prioritný klient bude pripravený akceptovať ekonomické podmienky rovnaké alebo pre Nájomcu výhodnejšie, oproti ekonomickým podmienkam platným pre DHL v čase Ukončenia,
- (ii) Prioritný klient uzatvorí počas Prioritného obdobia s Nájomcom záväznú nájomnú zmluvu na celé priestory Stavby parku, a to na dobu určitú, určenú najmenej ako doba: (15 rokov) mínus (spotrebovaná doba nájmu DHL) mínus (3 mesiace); v žiadnom prípade však nie kratšiu než 3 (slovom: tri) roky,
- (iii) Prioritný klient doručí Nájomcovi k podpisu nájomnej zmluvy, za účelom zabezpečenia záväzkov z nájomnej zmluvy, bankovú garanciu (vo forme akceptovateľnej pre Nájomcu) vystavenú renomovanou bankou, platnú počas celej doby nájmu, vo výške nie menej ako 6-násobok celkového nájomného, platieb za služby a príslušnej DPH podľa nájomnej zmluvy,
- (iv) Prioritný klient splní kritérium dostatočnej bonity tak, aby bol akceptovateľný pre Nájomcu; v prípade, že sa dostatočná bonita nepreukáže, resp. bude sporná, Prioritný klient bude povinný doručiť za účelom zabezpečenia záväzkov z nájomnej zmluvy, materskú garanciu (vo forme akceptovateľnej pre Nájomcu) vystavenú svojou vedúcou materskou spoločnosťou, platnú počas celej doby nájmu, ktorej výška nebude finančne limitovaná, a
- (v) Prioritný klient počas Prioritného obdobia prevezme Stavbu parku, začne s jej užívaním a platením nájomného.

5.11.6. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca nie je povinný platiť počas Prioritnej doby nájomné; to však neplatí v prípade riadneho skončenia nájmu (uplynutím doby nájmu) alebo v prípade skončenia nájmu dohodou zmluvných strán.

5.11.7. Ak v súlade s bodom 5.11.5. k uzatvoreniu nájomnej zmluvy s Prioritným nájomcom v Prioritnej dobe nedôjde, alebo ak sa jedná o prípad podľa bodu 5.11.2. tohto článku, je Prenajímateľ oprávnený využiť opciu na prenájom Stavby parku, ktorá mu patrí za nasledovných podmienok.

5.11.7.1. Prenajímateľ doručí Nájomcovi písomné oznámenie, v ktorom uvedie, že uplatňuje právo z opcie na prenájom Stavby parku (ďalej len „**Oznámenie o využití opcie na**

prenájom Stavby parku“). Prenajímateľ je povinný zaslať Oznámenie o využití opcie na prenájom Stavby parku Nájomcovi v 30-dňovej lehote po uplynutí Prioritnej doby. Ak Nájomca doručil Oznámenie o využití opcie na prenájom Stavby parku v lehote ako je uvedené vyššie, Nájomca bude povinný začať rokovania o uzatvorení nájomnej zmluvy na prenájom Stavby parku s Prenajímateľom.

- 5.11.7.2. Obchodné podmienky prenájmu ponúknuté Prenajímateľovi musia korešpondovať s obchodnými (najmä finančnými) podmienkami, za akých Nájomca prenajímal priestory Stavby parku ku dňu skončenia zmluvného vzťahu spoločnosti DHL. To však neplatí v prípade, že Prenajímateľ uplatnil opciu po viac ako 15 (slovom: pätnástich) rokoch odo dňa účinnosti tejto Zmluvy, v ktorom prípade bude výška nájomného určená ako trhovú, nie však nižšia ako výška nájomného dohodnutá medzi Nájomcom a spoločnosťou DHL ako klientom a riadne indexovaná (t.j. domnienka nepretržitej každoročnej indexácie) v zmysle indexu HICP (najmenej však 1% ročne) a takto vypočítaná k momentu uplatnenia opcie zo strany Prenajímateľa (túto výšku pre potreby uplatnenia opcie na požiadanie Nájomca Prenajímateľovi oznámi). V prípade, že sa Zmluvné strany nedohodnú na výške nájomného do 15 (slovom: pätnástich) dní od uplatnenia opcie, Zmluvné strany poveria Experta (pričom ustanovenia bodu 5.19.2. tohto článku vo veci Experta sa uplatnia primerane), aby určil trhové nájomné.
- 5.11.7.3. Prenajímateľ nemôže uplatniť opciu po viac ako 30 (slovom: tridsiatich) rokoch odo dňa účinnosti tejto Zmluvy.
- 5.11.7.4. Ak Prenajímateľ neprijme návrh obchodných podmienok prenájmu Stavby parku, a teda nájomnú zmluvu na prenájom Stavby parku s Nájomcom neuzatvorí v 30- dňovej lehote od momentu, čo mu boli zo strany Nájomcu obchodné podmienky prenájmu predložené, opcia Prenajímateľa na prenájom Stavby parku zaniká a Nájomca bude ďalej pri prenájme priestorov Stavby parku postupovať v súlade s bodom 5.11.8. tohto článku.
- 5.11.8. Ak v súlade s bodom 5.11.7.4. k uzatvoreniu nájomnej zmluvy s Prenajímateľom ako nájomcom Stavby parku nedôjde, môže Nájomca vstúpiť do nájomnej zmluvy ohľadne Stavby parku s akýmkoľvek iným klientom.
- 5.12. Nájomca preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce z ustanovení zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarom v platnom znení, v zmysle ktorých bude zabezpečovať požiaru ochranu vo všetkých objektoch (t.j. v stavbách), ktoré sa budú nachádzať na pozemkoch, špecifikovaných ako Predmet nájmu I. Vyššie uvedené nezbavuje Nájomcu možnosti túto zodpovednosť preniesť na nájomcu Stavby parku v zmysle platnej legislatívy.
- 5.13. Nájomca sa zaväzuje poistiť na vlastné náklady Stavbu parku nachádzajúcu sa na Predmete nájmu do 30 (slovom: tridsiatich) dní od právoplatnosti rozhodnutia o kolaudácii Stavby parku, na celé obdobie trvania nájomného vzťahu, resp. na kratšie obdobie (napríklad jeden rok), pričom Nájomca v takomto prípade zabezpečí, aby predmetné poistenie bolo v platnosti nepretržite, počas celej doby nájmu. Nájomca je súčasne povinný uzatvoriť poistnú zmluvu na náhradu škôd, ktoré vzniknú v súvislosti s jeho podnikateľskou a prevádzkovou činnosťou na/v Predmete nájmu, alebo ak nebude sám vykonávať v Stavbe parku prevádzkovú činnosť, je povinný zmluvne zaviazat' nájomcu Stavby parku na splnenie povinnosti, uloženej v tomto bode Zmluvy. Príslušnú poistnú zmluvu je Nájomca povinný uzavrieť bezodkladne po zahájení prevádzky Stavby parku alebo zabezpečiť, aby ju v tejto lehote uzatvoril nájomca Stavby parku. Nájomca sa zaväzuje, že na výzvu Prenajímateľa mu predloží k nahliadnutiu príslušnú poistnú zmluvu, ktorú v súlade s predchádzajúcou vetou uzatvoril sám, alebo ktorú uzatvoril nájomca Stavby parku, a to do 5 (slovom: piatich) dní od doručenia takejto výzvy. V prípade nesplnenia povinnosti uzatvoriť poistnú zmluvu alebo predložiť ju k nahliadnutiu Prenajímateľovi je Nájomca povinný zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 35,- EUR (slovom: tridsaťpäť eur) za každý, čo aj začatý, deň omeškania avšak maximálne do výšky 1 000,- EUR (slovom: jeden tisíc eur); tým nie je dotknutý nárok Prenajímateľa na náhradu škody v rozsahu prevyšujúcom výšku zmluvnej pokuty.

- 5.14. Nájomca a tiež nájomca Stavby parku má právo na umiestnenie firemného označenia na Stavbe parku na vlastné náklady.
- 5.15. Nájomca berie na vedomie, že Prenajímateľ uzatvorí s nájomcom Stavby parku, t.j. DHL, osobitnú koordinačnú zmluvu (tzv. Zmluvu o podmienkach prístupu a užívania priestoru Airside poskytovateľmi služieb na letisku), ktorá podmieni výkon jeho činností vo vyhradených bezpečnostných priestoroch Letiska dodržiavaním predpisov Prenajímateľa, vydaných pre oblasť safety a security. Prenajímateľ bude postupovať rovnako i v prípade, ak sa nájomcom Stavby parku stane tretia osoba v zmysle bodu 5.11.8. tohto článku, ktorej prevádzková činnosť bude spojená s využívaním vyhradených bezpečnostných priestorov Letiska (airside).
Nájomca sa zaväzuje pre prípad, ak sa nájomcom Stavby parku stane tretia osoba v zmysle bodu 5.11.8. tohto článku, ktorej prevádzková činnosť nebude spojená s využívaním vyhradených bezpečnostných priestorov Letiska (airside), vykonať také stavebné úpravy na Stavbe parku, ktoré jej takýto prístup zamedzia (napr. vykonať preložku/vybudovať bezpečnostné oplotenie na hranici Stavby parku).
- 5.16. Prenajímateľ sa zaväzuje, že počas celej doby nájmu poskytne Nájomcovi (ako aj jeho klientom (nájomcom), ich štatutárom, zamestnancom, zákazníkom, obchodným partnerom a autorizovaným návštevm) ako aj jeho servisným spoločnostiam ničím nerušené, pokojné a neobmedzené užívanie Predmetu nájmu, a to v rozsahu 7 (slovom: sedem) dní v týždni, 24 (slovom: dvadsaťštyri) hodín denne.
- 5.17. Prenajímateľ sa zaväzuje na vlastné náklady udržiavať a zabezpečiť funkčnosť všetkých prípojok (vrátane Prípojok) potrebných na užívanie Stavby parku, ako aj všetkých prístupových komunikácií tak, aby bolo užívanie Stavby parku možné a nerušené; to všetko za predpokladu, že Nájomca previedol na Prenajímateľa príslušné Prípojky a cestné komunikácie vybudované Nájomcom na základe Zmluvy o budúcej zmluve a tejto Zmluvy.

5.18. Prístup k Predmetu nájmu

Prenajímateľ garantuje Nájomcovi a nájomcovi Stavby Parku (vrátane ich zamestnancov, kontraktorov, servisných firiem, návštev a iných poverených osôb) prístup peši, ako aj prejazd motorovými i nemotorovými vozidlami po verejných komunikáciách vedúcich k Stavbe parku a to minimálne v rozsahu uvedenom v Prílohe č. 4 tejto Zmluvy, ako aj garantuje nerušené a neobmedzené užívanie Stavby komunikácie po jej odovzdaní Prenajímateľovi.

5.19. Právo prednostnej kúpy Stavby parku

- 5.19.1. Zmluvné strany sa dohodli, že ak bude mať Nájomca kedykoľvek v budúcnosti, počas doby trvania nájmu, záujem Stavbu parku scudziť, je povinný prednostne ju ponúknuť Prenajímateľovi, a to na základe písomnej výzvy obsahujúcej podmienky navrhovaného predaja (vrátane návrhu kúpnej zmluvy), adresovanej Prenajímateľovi formou doporučenej zásielky (ďalej len „**Ponuka**“) za cenu určenú Expertom definovaným nižšie.
- 5.19.2. Pre potreby tejto Zmluvy sa pod pojmom „Expert“ rozumie spoločnosť CBRE s.r.o., so sídlom Námestie 1. mája 18, Bratislava 811 06, IČO 35 819 804; ak by táto spoločnosť odmietla poskytnúť služby ohodnotenia, bude ako náhradný Expert pre potreby tejto Zmluvy použitá spoločnosť Cushman & Wakefield Property Services Slovakia, s.r.o. so sídlom Mostová 2, Bratislava 811 02, IČO 35 963 981, a v prípade, ak by aj táto spoločnosť odmietla poskytnúť služby ohodnotenia, bude ako náhradný Expert pre potreby tejto Zmluvy použitá spoločnosť Jones Lang LaSalle Property Management sp. z o. o., organizačná zložka so sídlom Europeum Business Center, Suché mýto 1, Bratislava 811 03, IČO 46 647 678. Ak ani jedna z vyššie uvedených spoločností ohodnotenia neposkytne, Zmluvné strany budú spoločne rokovať o určení nového renomovaného Expertu pre potreby tejto Zmluvy alebo v súlade s ustanovením § 291 Obchodného zákonníka požiadajú o toto určenie súd.

- 5.19.3. V prípade, že Prenajímateľ Nájomcovi v lehote do 15 (slovom: pätnástich) dní po doručení Ponuky písomne oznámi, že má o kúpu Stavby parku záujem, Zmluvné strany požiadajú Experta o určenie ceny Stavby parku, pričom mu určia lehotu nie dlhšiu ako 30 (slovom: tridsať) dní na vypracovanie posudku (ďalej len „**Posudok**“).
- 5.19.4. Expert doručí písomne vypracovaný Posudok každej zo Zmluvných strán.
- 5.19.5. Po doručení Posudku Zmluvným stranám je Prenajímateľ oprávnený uplatniť právo prednostnej kúpy takým spôsobom, že Nájomcovi najneskôr do 30 (slovom: tridsiatich) dní po tom, čo mu bol Posudok doručený, (i) oznámi, že svoje právo odkúpiť Stavbu parku za cenu stanovenú Expertom využíva a (ii) v rovnakej lehote zloží celú kúpnu cenu do notárskej úschovy, kde bude zložená v prospech Nájomcu, pričom sa táto uvoľní v dvoch častiach takto: 50% (slovom: päťdesiat percent) po podpise kúpnej zmluvy a 50% (slovom: päťdesiat percent) po vklade práva z nej do príslušného katastra nehnuteľností. V prípade, že Prenajímateľ právo prednostnej kúpy uplatnil riadne, zaväzujú sa Zmluvné strany pristúpiť k podpisu kúpnej zmluvy do 30 (slovom: tridsiatich) dní po tom, čo Prenajímateľ preukázal Nájomcovi zloženie kúpnej ceny do notárskej úschovy.
- 5.19.6. Po zániku práva z prednostnej kúpy Stavby parku Prenajímateľa (v dôsledku neprijatia Ponuky podľa bodu 5.19.3. alebo 5.19.5. tohto článku) je Nájomca oprávnený:
- (i) ponúknuť Stavbu parku na odkúpenie ktorejkoľvek tretej osobe, a súčasne
 - (ii) Prenajímateľ bude povinný s takouto treťou osobou uzatvoriť nájomnú zmluvu na Predmet nájmu I s finančnými podmienkami nájmu rovnakými, ako je uvedené v tejto Zmluve. Ak Prenajímateľ Nájomcovi vyhlási, že nájomnú zmluvu s treťou osobou neuzatvorí alebo na výzvu Nájomcu na uzatvorenie nájomnej zmluvy s treťou osobou nebude reagovať v lehote 15 (slovom: pätnástich) dní od doručenia výzvy, je Nájomca oprávnený domáhať sa, aby Prenajímateľ od neho Stavbu parku odkúpil, a to za podmienok uvedených v Ponuke a Posudku, pričom Prenajímateľ bude povinný tejto požiadavke vyhovieť, Stavbu parku odkúpiť a zaplatiť kúpnu cenu do 30 (slovom: tridsiatich) dní od doručenia výzvy Nájomcu, v ktorej si uplatnil vyššie uvedenú opciu na predaj. Táto dohoda strán predstavuje zmluvu o budúcej zmluve medzi Zmluvnými stranami (vo veci opcie na predaj, ako je uvedená vyššie).
- Ak sa Nájomcovi nepodarí kúpnu zmluvu, ktorej predmetom prevodu je Stavba parku uzatvoriť a vlastnícke právo k nej previesť do 1 (slovom: jedného) roka od doručenia Ponuky Prenajímateľovi (za predpokladu, že Prenajímateľ splnil svoje záväzky podľa tejto Zmluvy), právo Prenajímateľa na prednostné odkúpenie Stavby parku sa obnovuje v celom rozsahu bodu 5.19. tohto článku.

5.20. Právo prednostnej kúpy Predmetu nájmu

Ustanovenia bodu 5.19. tohto článku platia rovnako pre prípad, ak by sa Prenajímateľ rozhodol kedykoľvek v budúcnosti, počas doby trvania nájmu, pozemky, tvoriace Predmet nájmu scudziť.

Článok 6.

Vyhlásenia Zmluvných strán

- 6.1. Prenajímateľ vyhlasuje, že na Predmete nájmu neviaznu žiadne skryté vady, ktoré by boli dôvodom jeho nespôsobilosti na užívanie v súlade s účelom dohodnutým v tejto Zmluve, a že Predmet nájmu je a počas celej doby trvania tejto Zmluvy bude spôsobilý na užívanie v súlade s účelom dohodnutým v tejto Zmluve.
- 6.2. Prenajímateľ vyhlasuje, že disponuje a počas celej doby nájmu bude udržiavať v platnosti povolenia potrebné na plnenie povinností, ku ktorým sa v zmysle článku 2. bodu 2.8 Zmluvy

zaviazal. Ukončenie tejto Zmluvy nemá vplyv na povinnosť Prenajímateľa dodávať médiá pre Stavbu parku podľa samostatne uzatvorených zmlúv o dodávke.

- 6.3. Prenajímateľ vyhlasuje, že si nie je vedomý (ani po preverení s vynaložením jeho odbornej starostlivosti) existencie žiadnej Environmentálnej záťaže na Predmete nájmu. Pod pojmom „Environmentálna záťaž“ sa pre potreby tejto Zmluvy rozumie akákoľvek záťaž, výskyt látok alebo iná príčina, spôsobujúca alebo spôsobilá privodiť zodpovednosť, škodu, pokutu alebo iný negatívny dopad na Predmet nájmu, Nájomcu alebo okolie Predmetu nájmu, najmä, výskyt akýchkoľvek látok nepovolených v akomkoľvek čase platnou legislatívou.
- 6.4. Prenajímateľ zároveň vyhlasuje, že na Predmete nájmu neviaznu žiadne ťarchy, vecné bremená, obmedzenia prevodu nehnuteľností, iné vecno-právne obmedzenia a/alebo práva tretích osôb. Prenajímateľ sa zaväzuje, že počas doby trvania tejto Zmluvy neurobí žiadny úkon, neuzatvorí zmluvu ani nevstúpi do žiadneho dojednania, ktoré by mali za dôsledok zriadenie ťarchy alebo vecného bremena na Predmete nájmu I, ani prevod vlastníctva Predmetu nájmu I, ktoré by obmedzovali prevoditeľnosť Predmetu nájmu I, alebo ktoré by zakladali iné vecno-právne obmedzenia a/alebo práva tretích osôb na Predmete nájmu I, bez predchádzajúceho písomného súhlasu Nájomcu.

V prípade porušenia tohto záväzku Prenajímateľom je Nájomca oprávnený od Prenajímateľa žiadať aj výšku škôd v celom rozsahu.

Nájomca je v prípade takéhoto porušenia zo strany Prenajímateľa rovnako oprávnený požadovať odkúpenie Stavby parku Prenajímateľom za nižšie uvedených podmienok, pričom Prenajímateľ bude za týchto podmienok povinný Stavbu parku odkúpiť. Právo Nájomcu žiadať uzatvorenie kúpnej zmluvy mu však patrí len za podmienky, že ho u Prenajímateľa uplatní najneskôr do 9 (slovom: deviatich) mesiacov po tom, čo sa o nepravdivosti vyhlásenia Nájomcu alebo o porušení záväzku nescudzit'/nezaťažiť Predmet nájmu dozvedel alebo mohol dozvedieť pri vynaložení všetkého úsilia, ktoré od neho možno spravodlivo požadovať.

Prenajímateľ bude povinný zaplatiť Budúcemu nájomcovi kúpnu cenu za Stavbu parku určenú ako 1,5 násobok (slovom: jeden a pol násobok) ceny určenej Expertom v zmysle článku 5. bodu 5.19.2 tejto Zmluvy. Takto určená cena je dohodnutá medzi Zmluvnými stranami, ktoré túto dohodu považujú za spravodlivú, najmä s prihliadnutím na plánovaný dlhodobý charakter projektu.

V prípade porušenia je Nájomca oprávnený zaslať návrh kúpnej zmluvy Prenajímateľovi (spolu s kópiou Posudku), ktorý bude obsahovať záväzok Nájomcu Stavbu parku predat' za vyššie uvedenú cenu a záväzok Prenajímateľa kúpiť Stavbu parku a zaplatiť určenú kúpnu cenu. Prenajímateľ bude povinný akceptovať návrh na uzatvorenie zmluvy, a teda uzavrieť predmetnú zmluvu, v lehote 30 (slovom: tridsiatich) kalendárnych dní od jej doručenia. V rovnakej lehote bude Prenajímateľ povinný zložiť celú kúpnu cenu do notárskej úschovy, kde bude zložená v prospech Nájomcu, pričom sa táto uvoľní v dvoch častiach takto: 50% (slovom: päťdesiat percent) po podpise kúpnej zmluvy a 50% (slovom: päťdesiat percent) po vklade práva z nej do príslušného katastra nehnuteľností. V prípade, že tak neurobí, môže sa Nájomca v zmysle § 289 a nasl. zák. č. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka domáhať nahradenie jeho súhlasu súdnou cestou.

- 6.5. Prenajímateľ vyhlasuje, že nemá žiadne neuhradené splatné finančné záväzky vo vzťahu k akýmkoľvek daňovým alebo iným orgánom štátnej správy a územnej samosprávy, na základe ktorých by na Predmete nájmu vznikla alebo mohla vzniknúť ťarcha. Prenajímateľ, po náležitom preverení vykonanom s náležitou odbornou starostlivosťou, nemá vedomosť ani o žiadnych žalobách, súdnych sporoch, nárokoch (najmä reštitučných), procesoch, požiadavkách, vyšetrovaniach, rozhodcovských konaniach alebo iných zatiaľ neukončených konaniach alebo konaniach, ktoré by podľa jeho znalostí hrozili ohľadom Predmetu nájmu, vrátane akýchkoľvek vykonávacích konaní súdneho, exekučného alebo správneho orgánu.

Článok 7.
Skončenie nájmu

- 7.1. Nájom sa skončí uplynutím doby nájmu, vymedzenej v článku 3. bode 3.1. Zmluvy (ďalej len „**riadne skončenie nájmu**“) alebo v prípade využitia práva Nájomcu z opcie podľa článku 3. bodu 3.3. Zmluvy uplynutím doby, o ktorú sa nájom predĺžil v zmysle tejto Zmluvy.

Zmluvné strany sa dohodli, že dôvody predčasného ukončenia tejto Zmluvy (či už na základe výpovede, odstúpenia alebo inak) sú uvedené v tejto Zmluve a je vôľou Zmluvných strán týmto v celkom rozsahu nahradiť akékoľvek a všetky zákonné dôvody ukončenia Zmluvy, pokiaľ to kogentné ustanovenia slovenského práva povoľujú.

- 7.2. Nájom sa môže skončiť pred uplynutím dojednanej doby nájmu (ďalej len „**predčasné skončenie nájmu**“) len z nasledovných dôvodov:

- a) písomnou dohodou Zmluvných strán; alebo
- b) výpoveďou z dôvodov uvedených v tejto Zmluve; alebo
- c) odstúpením z dôvodov uvedených v tejto Zmluve.

- 7.3. Ukončiť Zmluvu v zmysle písm. b) tohto bodu (t.j. výpoveďou) alebo v zmysle písm. c) tohto bodu (t.j. odstúpením) je možné až po márnom uplynutí lehoty na nápravu, pričom platí, že porušujúca Zmluvná strana musí byť preukázaná písomne vyzvaná na nápravu druhou Zmluvnou stranou, so stanovením primeranej dodatočnej lehoty k náprave, ktorá nebude kratšia ako 60 (slovom: šesťdesiat) kalendárnych dní (alebo iná dlhšia a objektívne potrebná doba) od preukázaného doručenia výzvy druhej Zmluvnej strane, ak na inom mieste nie je ustanovené inak.

- 7.4. Prenajímateľ môže vypovedať túto Zmluvu v prípade, ak:

- a) Nájomca v rozpore s touto Zmluvou previedol práva resp. povinnosti (záväzky) v zmysle tejto Zmluvy na tretiu osobu (článok 5. bod 5.3. Zmluvy);
- b) Nájomca v rozpore s touto Zmluvou (článok 5. bod 5.8. Zmluvy) vykonal ďalšie stavebné zmeny na pozemku/-och tvoriacich Predmet nájmu. Berúc na zreteľ skutočnosť, že Stavba parku bude v užívaní klienta Nájomcu (nájomcu Stavby parku), v dôsledku čoho môže dôjsť k porušeniu ustanovenia podľa článku 5 bodu 5.8. Zmluvy nepriamo, bez vedomia Nájomcu a v rozpore so zmluvou uzavretou medzi Nájomcom a nájomcom Stavby parku, sa Zmluvné strany dohodli, že v takom prípade sa dodatočná lehota na nápravu v zmysle bodu 7.3. tohto článku predlžuje na 120 (slovom: jednostodvadsať) dní; výlučne pre tento účel sa pod „nápravou“ rozumie, že zo strany Nájomcu boli počas plynutia dodatočnej lehoty podniknuté všetky právne kroky, aby boli výsledky stavebných zmien nájomcu Stavby parku odstránené. Ak však k uvedeniu Predmetu nájmu do pôvodného stavu nedôjde ani do 1 (slovom: jedného) roka odo doručenia výzvy na nápravu, Prenajímateľ je oprávnený túto Zmluvu vypovedať bez akýchkoľvek obmedzení;
- c) Nájomca prenechal Predmet nájmu alebo jeho časť do ďalšieho podnájmu alebo výpožičky alebo inej formy užívania tretej osobe (článok 5. bod 5.10. Zmluvy) ibaže je takéto prenechanie v zmysle Zmluvy povolené;
- d) v prípade porušenia povinnosti podľa článku 2. prvá veta bodu 2.10. Zmluvy (týkajúcej sa kolaudácie);
- e) do 18 mesiacov od účinnosti tejto Zmluvy nebude disponovať právoplatným stavebným povolením Nájomcu, vzťahujúcim sa na výstavbu Stavby.

- 7.5. Prenajímateľ môže vypovedať túto Zmluvu pre nezaplatenie splatného nájomného po márnom uplynutí 30-dňovej dodatočnej lehoty poskytnutej vo výzve podľa písm. (ii) nižšie (ďalej len „**Dodatočná lehota**“) za predpokladu, že (i) Nájomca nezaplatil splatné nájomné (ďalej len „**Omeškané nájomné**“) ani do splatnosti najbližšieho štvrtročného Nájomného, a to (ii) napriek predchádzajúcej písomnej výzve Prenajímateľa na úhradu Omeškaného nájomného, ktorú Prenajímateľ zaslal Nájomcovi súčasne s faktúrou za

najbližšie fakturačné obdobie, a ktorá výzva bude obsahovať upozornenie na existujúce omeškanie s úhradou Omeškaného nájomného, ako aj upozornenie na možnosť vypovedania Zmluvy, pokiaľ Nájomca Omeškané nájomné neuhradí v Dodatočnej lehote, plynúcej od doručenia výzvy.

V prípade výpovede Prenajímateľa podľa tohto bodu plynie 3-mesačná výpovedná lehota, ktorá začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede a uplynie posledným dňom predmetného mesiaca.

- 7.6. Nájomca môže túto Zmluvu vypovedať s okamžitým účinkom v prípade,
- ak stavebné konanie, začaté na základe návrhu Nájomcu ako stavebníka Stavby, bolo zo strany príslušných správnych orgánov zastavené;
 - Nájomca nebude najneskôr do 12 mesiacov od účinnosti Zmluvy disponovať právoplatným územným rozhodnutím, vzťahujúcim sa na výstavbu Stavby;
 - Nájomca nebude najneskôr do 18 mesiacov od účinnosti Zmluvy disponovať právoplatným stavebným povolením, vzťahujúcim sa na výstavbu Stavby.
 - Nájomca nebude najneskôr do 24 mesiacov od účinnosti Zmluvy disponovať právoplatným kolaudačným povolením, vzťahujúcim sa na užívanie Stavby;
- ustanovenia tohto bodu platia za predpokladu, že sa tak stalo napriek vyvinutiu primeraného úsilia, ktoré bolo od Nájomcu možné v danej situácii vyžadovať.
- 7.7. Nájomca môže vypovedať Zmluvu, ak:
- z akéhokoľvek dôvodu a akýmkoľvek spôsobom bude ukončená spolupráca Nájomcu a DHL s ohľadom na účel nájmu podľa tejto Zmluvy, t.j. najmä ak dôjde k zrušeniu, zmareniu akémukoľvek inému ukončeniu právnych účinkov zmluvy o budúcej zmluve alebo inej (najmä nájomnej) zmluvy medzi Nájomcom a DHL, ktorej predmetom je najmä nájom alebo užívanie alebo budúci nájom alebo budúce užívanie Stavby na Predmete nájmu. Ak však Nájomca právo vypovedať túto Zmluvu z dôvodu podľa predchádzajúcej vety nevyužije v lehote 90 (slovom: deväťdesiat) dní po tom, čo sa zrušení, zmarení alebo inom ukončení právnych účinkov zmluvy o budúcej zmluve alebo inej (najmä nájomnej) zmluvy, uzavretej medzi ním a DHL, dozvedel, právo vypovedať túto Zmluvu zaniká. V prípade sporu medzi Nájomcom a DHL ohľadne platnosti ukončenia zmluvy medzi Nájomcom a DHL vyššie uvedená lehota pre Nájomcu na vypovedanie tejto Zmluvy neuplynie skôr než 90 (slovom: deväťdesiat) dní odo dňa právoplatnosti rozhodnutia arbitrážneho súdu (alebo iného súdu, ak sa uplatní), ktorým sa s konečnou platnosťou určí, či došlo k ukončeniu zmluvy medzi Nájomcom a DHL;
 - Prenajímateľ porušuje svoju povinnosť udržiavať Predmet nájmu (vrátane všetkých prípojok potrebných na užívanie Stavby, ako aj všetkých prístupových komunikácií, ak sú alebo v zmysle tejto Zmluvy alebo Zmluvy o budúcej zmluve mali byť tieto v jeho vlastníctve a/alebo správe) tak, aby bolo užívanie Stavby parku možné a nerušené;
 - Nájomca stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si Predmet nájmu prenajal;
 - Predmet nájmu sa stane bez zavinenia Nájomcu nespôsobilým na dohodnuté užívanie. V prípade výpovede Nájomcu podľa písm. a) až d) tohto bodu plynie 3-mesačná výpovedná lehota, ktorá začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

Článok 8.

Vyporiadanie Zmluvných strán po skončení nájmu

- 8.1. V súlade s účelom tejto Zmluvy, Prenajímateľ berie na vedomie, že Predmet nájmu bude/môže byť pri skončení nájmu v zmenenom stave, a to v stave zodpovedajúcom využitiu Predmetu nájmu na účel podľa článku 2. bodu 2.4. Zmluvy. Vzhľadom na možnú podstatnú zmenu Predmetu nájmu Zmluvné strany po ukončení nájmu prednostne pristúpia k usporiadaniu pomerov medzi sebou navzájom postupom podľa bodu 8.2. tohto článku.

8.2. V prípade, ak sa ku dňu skončenia nájmu na Predmete nájmu **nebudú nachádzať žiadne stavebné zmeny, alebo len také zmeny, že na Predmete nájmu sa nebude nachádzať stavba majúca charakter vecí v právnom zmysle** (pričom pre potreby tejto Zmluvy, vzhľadom na charakter výstavby Zmluvné strany prehlasujú, že pod „stavbou majúcou charakter vecí v právnom zmysle“ sa vo vzťahu k budove rozumie, že boli položené jej základy a vybudovaný skelet), platí, a to bez ohľadu na spôsob skončenia nájmu, že:

(i) Nájomca je povinný najneskôr do 30 (slovom: tridsiatich) dní po skončení nájmu odovzdať Predmet nájmu Prenajímateľovi v stave primeranom jeho opotrebeniu, vyčistený, vypratý od ním vnesených vecí na Predmet nájmu, a po odstránení (prípadných) výsledkov stavebných činností (a to aj takých, u ktorých došlo k pevnému spojeniu so zemou) s výnimkou Stavby parku, Stavby komunikácie, Stavby obslužnej komunikácie a Prípojok (ak už boli medzičasom vybudované a pokiaľ je to relevantné, nedošlo k ich prevodu do vlastníctva Prenajímateľa) - násypov a návozov, zriadených na Predmete nájmu, a to na vlastné náklady.

V prípade, ak ku dňu skončenia nájmu budú Stavba parku, Prípojky, Stavba komunikácie a Stavba obslužnej komunikácie aspoň čiastočne vybudované, pričom k skončeniu nájmu došlo z dôvodu svedčiacich v prospech Prenajímateľa (vid' článok 7. bod 7.4., 7.5. alebo 7.7. písm. a) alebo c) Zmluvy), prevedú sa Stavba parku, Prípojky, Stavba komunikácie a Stavba obslužnej komunikácie do vlastníctva Prenajímateľa bezodplatne. Ak však k skončeniu nájmu došlo z iných dôvodov než je uvedené vyššie, je Nájomca oprávnený požadovať za prevod vlastníctva k Stavbe parku, Prípojokám, Stavbe komunikácie a Stavbe obslužnej komunikácie úhradu kúpnej ceny vo výške určenej na základe primeraného použitia článku 5. bodu 5.19. Zmluvy. Odovzdanie Predmetu nájmu sa uskutoční formou spísania protokolu o prevzatí Predmetu nájmu. Súčasťou protokolu bude aj popis technického a vizuálneho stavu Predmetu nájmu a zápis o výsledku prehliadky Predmetu nájmu, ktorú vykoná Prenajímateľ alebo ním splnomocnená osoba za prítomnosti Nájomcu alebo ním splnomocnenej osoby pred spísaním protokolu o prevzatí Predmetu nájmu;

(ii) ak po skončení nájmu a uplynutí doby podľa písm. (i) tohto článku Nájomca, v rozpore s touto Zmluvou, naďalej Predmet nájmu užíva (bez ohľadu na to, či na Predmete nájmu vykonáva alebo nevykonáva činnosť, na účely ktorej si Predmet nájmu prenajal), je povinný zaplatiť finančnú náhradu za užívanie cudzej veci bez právneho dôvodu vo výške podľa článku 4. bodu 4.1. Zmluvy (resp. alikvotnú časť), a to za celú dobu, po ktorú užívanie bez právneho dôvodu trvá až do protokolárneho odovzdania Predmetu nájmu.

8.3. V prípade, ak sa ku dňu skončenia nájmu bude **na Predmete nájmu nachádzať neskolaudovaná Stavba, ktorú však v zmysle platných právnych predpisov možno považovať za vec v právnom zmysle, alebo ak sa na Predmete nájmu bude nachádzať skolaudovaná Stavba**, platí, a to bez ohľadu na spôsob skončenia nájmu, nasledovný postup.

8.3.1. Ohľadne Stavby parku sa Zmluvné strany dohodli nasledovne:

8.3.1.1. Primárna Opcia Prenajímateľa

8.3.1.1.1. Ak k skončeniu nájmu došlo z dôvodov svedčiacich v prospech Prenajímateľa (vid' článok 7. bod 7.4., 7.5. alebo 7.7. písm. a) alebo c) Zmluvy), Nájomca je povinný ponúknuť Prenajímateľovi Stavbu parku na odkúpenie; ustanovenia článku 5. bodu 5.19. Zmluvy platia pre tento prípad rovnako (ďalej len „**Opcia Prenajímateľa**“).

8.3.1.1.2. Ak lehota na vyžitie práva prednostnej kúpy uvedená v článku 5. bode 5.19.3. a 5.19.5. Zmluvy uplynie márne, alebo ak v lehote tam ustanovenej Prenajímateľ Nájomcovi vyhlási, že svoje právo z prednostnej kúpy neuplatňuje, potom platí, že na požiadanie Nájomcu je Prenajímateľ povinný zriadiť v prospech Nájomcu k Predmetu nájmu I právo zodpovedajúce vecnému bremenu pôsobiace na strane

oprávneného in rem; ustanovenia článku 3 bodu 3.3.4. tejto Zmluvy platia pre tento prípad rovnako (ďalej len „**Opcia Nájomcu**“).

- 8.3.1.1.3. V prípade, že sa ani Opcia Nájomcu neuplatní, zaväzujú sa Zmluvné strany rokovať ohľadne nových podmienok užívania pozemkov pod Stavbou.

8.3.1.2. Primárna Opcia Nájomcu

Ak k skončeniu nájmu došlo z iných dôvodov než tých, ktoré sú uvedené v Opcii Prenajímateľa vyššie, vrátane riadneho ukončenia nájmu, Zmluvné strany sa dohodli, že sa uplatní Opcia Nájomcu. V prípade jej nevyužitia sa uplatní Opcia Prenajímateľa.

V prípade, že sa ani Opcia Prenajímateľa neuplatní, zaväzujú sa Zmluvné strany rokovať ohľadne nových podmienok užívania pozemkov pod Stavbou parku.

8.3.1.3. Spoločné ustanovenie k Opcii Prenajímateľa a Opcii Nájomcu

Pre prípad odkúpenia Predmetu nájmu I Nájomcom, ako aj pre prípad zriadenia vecného bremena k pozemkom tvoriacim Predmet nájmu I, sa Prenajímateľ rovnako zaväzuje poskytnúť nerušený a bezplatný prístup k Predmetu nájmu I cez svoje pozemky (ak nie je prístup cez verejné komunikácie možný) tak, aby bol zabezpečený prístup na verejné komunikácie.

Nadobudnutie Predmetu nájmu I Nájomcom nemá vplyv na povinnosť Prenajímateľa dodávať médiá pre Stavbu parku podľa samostatne uzatvorených zmlúv o dodávke.

- 8.3.2. Ohľadom Prípojok platia ustanovenia článku 2. bodu 2.7. Zmluvy primerane s tým, že ak došlo k skončeniu nájmu z dôvodov svedčiacich v prospech Prenajímateľa (vid' článok 7. bod 7.4., 7.5. alebo 7.7. písm. a) alebo c) Zmluvy), prevedú sa Prípojky do vlastníctva Prenajímateľa bezodplatne; ak však k skončeniu nájmu došlo z iných dôvodov, je Nájomca oprávnený požadovať za prevod vlastníctva k Prípojкам úhradu kúpnej ceny vo výške určenej na základe primeraného použitia článku 5. bodu 5.19. Zmluvy.
- 8.3.3. Ohľadom Stavby komunikácie platia ustanovenia článku 2. bodu 2.7. Zmluvy primerane s výnimkou toho, že ak došlo k skončeniu nájmu z dôvodov svedčiacich v prospech Nájomcu (vid' článok 7. bod 7.7., písm. b) alebo d) Zmluvy), prevedie sa Stavba komunikácie do vlastníctva Prenajímateľa za kúpnu cenu rovnajúcu sa 1/1 nákladov preukázaných v špecifikácii podľa článku 2. bodu 2.7.9. a 2.7.10. Zmluvy resp. v zmysle tohto bodu redukovaných, pričom takáto kúpna cena za 1/1 nákladov je odhadovaná vo výške cca 490.000,- EUR (slovom: štyristoštyridsaťtisíc eur) bez DPH.
- 8.3.4. Ohľadom Stavby obslužnej komunikácie platia ustanovenia bodu 8.2. písm. (i) druhá a tretia veta (t.j. prvé dve vety druhého odseku) tohto článku rovnako.
- 8.4. Ustanovenia bodov 8.3.2. až 8.3.4. tohto článku sa uplatnia len v prípade, ak ku dňu skončenia nájmu nebude zo strany Prenajímateľa v súlade s článkom 2. bodom 2.7.3. resp. zo strany Nájomcu v súlade s bodom 2.7.6. Zmluvy doručená výzva na uzavretie Budúcej kúpnej zmluvy; v takom prípade záväzky z Budúcej kúpnej zmluvy pretrvávajú bez ohľadu na skončenie nájmu.
- 8.5. Ustanovenia tohto článku, vrátane tých, na ktoré sa v tomto článku odkazuje, trvajú naďalej aj po pominutí právnych účinkov tejto Zmluvy.
- 8.6. V prípade, ak sa ku dňu skončenia nájmu bude na Predmete nájmu I nachádzať skolaudovaná Stavba parku využívaná klientom Nájomcu, z dôvodu zabezpečenia continuity užívania Predmetu nájmu I takýmto klientom Nájomcu sa Prenajímateľ zaväzuje, že umožní a nebude

brániť užívaniu Predmetu nájmu I takýmto klientom Nájomcu až do doby vyriešenia situácie postupom uvedeným v bode 8.3. tohto článku. Zmluvné strany sa ďalej dohodli, že počas tejto doby je Nájomca povinný platiť Prenajímateľovi finančnú náhradu za užívanie Predmetu nájmu vo výške naposledy platného nájomného.

Článok 9.

Spoločné ustanovenia k záväzkom

- 9.1. Peňažné záväzky vyplývajúce zo Zmluvy sa považujú za splnené v ten deň, kedy bola suma, odpovedajúca príslušnému peňažnému záväzku, pripísaná na účet oprávneného príjemcu. Ak je v tejto Zmluve uvedený účet, na ktorý sa má plniť Prenajímateľovi, iný ako je účet, uvedený na faktúre, vystavenej Prenajímateľom, Nájomca je potom povinný plniť na účet, uvedený na takejto faktúre. Ak dlžná suma alebo jej časť bola pripísaná na iný účet Prenajímateľa ako je účet, určený na úhradu v tejto Zmluve alebo na faktúre, vystavenej Prenajímateľom, peňažný záväzok Nájomcu sa považuje za uhradený dňom pripísania dlžnej sumy aj na takýto iný účet. Prenajímateľ má však v takom prípade voči Nájomcovi nárok na náhradu skutočných nákladov, spojených s predisponovaním príslušnej sumy na účet, na ktorý bol Nájomca povinný príslušný peňažný záväzok splniť pôvodne v zmysle Zmluvy, resp. podľa faktúry.
- 9.2. Ak sa Nájomca dostane do omeškania so splnením pohľadávok Prenajímateľa podľa Zmluvy, môže Prenajímateľ požadovať zaplatenie úroku z omeškania vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania. Úrok z omeškania je Nájomca povinný zaplatiť na bankový účet Prenajímateľa, uvedený v záhlaví Zmluvy, do 14 (slovom: štrnástich) dní od vystavenia faktúry na úroky z omeškania (ďalej len „**Penalizačná faktúra**“); ustanovenie bodu 9.1. tohto článku platí pre tento prípad rovnako.
 - 9.2.1. Prenajímateľ spoplatňuje paušálnym poplatkom vo výške 2,- EUR (slovom: dve eurá) bez DPH vystavenie každej Penalizačnej faktúry (ďalej len „**Penalizačný poplatok**“). Rovnako Prenajímateľ spoplatňuje paušálnym poplatkom vo výške 2,- EUR (slovom: dve eurá) bez DPH vystavenie každej upomienky za omeškanie s úhradou splatných pohľadávok (ďalej len „**Poplatok za upomienku**“). Prenajímateľ je oprávnený kedykoľvek počas trvania Zmluvy, najviac však 1-krát ročne, vždy k 1. januáru alebo k 1. júlu príslušného kalendárneho roka, upraviť (zvýšiť (avšak maximálne o 0,20 EUR ročne pri každom z nich) alebo znížiť) výšku Penalizačného poplatku a/alebo Poplatku za upomienku, a to zaslaním písomného oznámenia o ich zmene (ďalej len „**Oznámenie o zmene poplatkov**“) Nájomcovi. Nájomca výslovne súhlasí s tým, aby mu bolo Oznámenie o zmene poplatkov zaslané na kontaktné miesto (e-mailovú adresu) podľa článku 10. bodu 10.1.2. Zmluvy.
- 9.3. Odchyľne od ustanovenia § 330 ods. 1 a 2 zák. č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník sa Zmluvné strany dohodli, že ak má Prenajímateľovi ako veriteľovi Nájomca ako dlžník splniť niekoľko peňažných záväzkov a poskytnuté plnenie nestačí na splnenie všetkých záväzkov, je splnený záväzok, určený pri plnení dlžníkom tak, že ako identifikátor (variabilný symbol) uvedie číslo faktúry, ktorú mieni uhradiť (tzv. identifikované plnenie). Ak Nájomca ako dlžník neurčí, ktorý z viacerých peňažných záväzkov plní (tzv. neidentifikované plnenie), je splnený záväzok najskôr splatný, konkrétne jeho istina; to znamená, že Prenajímateľ ako veriteľ nebude povinný prednostne započítavať/priradovať prijaté a neidentifikované plnenia na úroky z omeškania. Prípadné úroky z omeškania bude Prenajímateľ ako veriteľ uplatňovať tzv. penalizačnou faktúrou. Penalizačné faktúry sú splatné v lehote 14 (slovom: štrnásť) dní od dátumu ich vystavenia; ustanovenie bodu 9.1. tohto článku platí pre tento prípad rovnako.
- 9.4. Prenajímateľ bude Nájomcovi fakturovať príslušnú sadzbu DPH v súlade s príslušnými ustanoveniami zákona o dani z pridanej hodnoty.

Článok 10.
Kontaktné osoby Zmluvných strán

- 10.1. Zmluvné strany určili tieto kontaktné údaje a/alebo kontaktné miesta na účely adresovania a doručovania akýchkoľvek písomností a/alebo informácií:
- 10.1.1. Za Prenajímateľa:
Funkcia: ...
Adresa pre doručovanie :
 vid' korešpondenčná adresa v záhlaví Zmluvy
Tel.č./mob.: ...
Fax: ...
E-mail: ...
- 10.1.2. Za Nájomcu:
Meno a priezvisko:
Funkcia:
Adresa pre doručovanie : vid' sídlo Nájomcu v záhlaví Zmluvy
Tel.č./mob.:
Fax:
E-mail:
- 10.2. Akékoľvek zmeny v kontaktných údajoch a/alebo kontaktných miestach musia byť druhej Zmluvnej strane preukázateľne doručené, a to bez zbytočného odkladu, čo k zmene došlo. Do času, kým sa tak stane, sú pre Zmluvné strany záväzné výlučne kontaktné údaje a/alebo kontaktné miesta, uvedené v bode 10.1. tohto článku.

Článok 11.
Záverečné ustanovenia

- 11.1. Doručovanie
- 11.1.1. Zmluvné strany sa dohodli, že písomnosti, obsahujúce právne významné skutočnosti podľa Zmluvy, si budú doručovať poštou, formou doporučenej zásielky, pokiaľ nie je dohodnuté inak. Písomnosťou obsahujúcou právne významné skutočnosti sa na účely tejto Zmluvy rozumie najmä výpoveď Zmluvy, odstúpenie od Zmluvy, výzvy na zaplatenie a akékoľvek výzvy na plnenie.
- 11.1.2. Pre potreby doručovania prostredníctvom pošty sa použijú adresy sídel Zmluvných strán resp. korešpondenčné adresy, uvedené v záhlaví Zmluvy, ibaže odosielajúcej Zmluvnej strane adresát písomnosti oznámil novú adresu sídla prípadne inú novú korešpondenčnú adresu, určenú na doručovanie písomností. V prípade akejkoľvek zmeny adresy, určenej na doručovanie písomností na základe 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 nedodržaním oznamovacej povinnosti adresáta písomnosti v zmysle tohto bodu Zmluvy.
- 11.1.3. Pri doručovaní prostredníctvom pošty sa zásielka považuje za doručení dňom jej doručenia na adresu, určenú podľa bodu 11.1.2 tohto článku Zmluvy.
- 11.1.4. Za deň doručenia zásielky sa považuje aj deň, v ktorý Zmluvná strana, ktorá je adresátom, odprie doručovanú zásielku prevziať, alebo 7. (slovom: siedmy)

kalendárny deň odo dňa začatia plynutia odbernej lehoty na vyzdvihnutie zásielky na pošte.

- 11.1.5. Pri ostatných spôsoboch doručovania správ (doručovanie zaslaním faxovej alebo e-mailovej správy), ktoré neobsahujú právny úkon a slúžia len na účely urýchlenia vzájomnej komunikácie Zmluvných strán, sa tieto považujú za dôjdené vytlačením potvrdenia o odoslaní faxovej správy z technického zariadenia odosielateľa alebo zobrazením potvrdenia o odoslaní e-mailovej správy na technickom zariadení odosielateľa. Týmto spôsobom (tzn. s uplatnením fikcie doručenia) je vylúčené adresovanie a doručovanie:
- (i) písomností, obsahujúcich prejavy vôle Zmluvných strán, ktoré sú uvedené v bode 11.1.1. tohto článku Zmluvy;
 - (ii) ostatných písomností, ktoré majú u ich adresáta vyvolať právne účinky (tzn. zakladať, meniť alebo rušiť práva alebo povinnosti;
- ustanovenie článku 9. bodu 9.2.1. Zmluvy tým nie je dotknuté.
- 11.2. Prenajímateľ sa zaväzuje poskytnúť Nájomcovi potvrdenie o skutočnosti, že táto Zmluva nadobudla účinnosť, a to formou notárskej zápisnice, ktorej vyhotovenie zabezpečí v lehote 3 (slovom: troch) pracovných dní po nadobudnutí účinnosti tejto Zmluvy; táto povinnosť Prenajímateľ sa uplatní aj v prípade všetkých dodatkov k nej.
- 11.3. V prípade, že táto zmluva stanovuje na splnenie povinnosti lehotu v dňoch, pričom neuvádza, či ide o pracovné alebo kalendárne dni, má sa za to, že lehota je uvedená v kalendárnych dňoch.
- 11.4. Prenajímateľ týmto prehlasuje, že všetky potrebné súhlasy s uzatvorením tejto Zmluvy na strane Prenajímateľa boli zaobstarané (najmä súhlas predstavenstva, dozornej rady ako aj súhlas financujúcich bánk Prenajímateľa) a sú platné.
- 11.5. Zmluva je vyhotovená v 4 (slovom: štyroch) rovnocenných vyhotoveniach, z ktorých každá Zmluvná strana obdrží po 2 (slovom: dvoch).
- 11.6. Zmluvu je možné meniť a/alebo dopĺňať po dohode oboch Zmluvných strán, a to vo forme písomných a riadne očíslovaných dodatkov k nej; prejavy vôle Zmluvných strán musia byť na jednej listine o právnom úkone a podpísané štatutárnym orgánom u oboch Zmluvných strán.
- 11.7. Zmluva je uzatvorená právne účinky nadobúda dňom jej podpisu oboma Zmluvnými stranami, ibaže právne predpisy, platné v čase uskutočnenia právneho úkonu pre nastúpenie právnych účinkov Zmluvy vyžadujú pristúpenie ďalšej právnej skutočnosti (napr. zverejnenie Zmluvy).
- 11.8. Po pominutí právnych účinkov tejto Zmluvy zanikajú všetky práva a povinnosti zo Zmluvy s výnimkou tých, ktoré vzhľadom na svoju povahu majú trvať aj po jej zániku.
- 11.9. Práva, povinnosti ako aj právne pomery vyplývajúce z tejto Zmluvy sa riadia platným právnym poriadkom Slovenskej republiky.
- 11.10. Na právne vzťahy v tejto Zmluve výslovne neupravené sa použijú primerane ustanovenia Občianskeho zákonníka v platnom znení, Obchodného zákonníka v platnom znení, ako aj ďalšie súvisiace platné právne predpisy. Zmluvné strany sa dohodli, že § 292 ods. 5 Obchodného zákonníka o podstatnej zmene okolností sa pre potreby tejto Zmluvy sa neuplatní, t.j. neuplatní sa pre potreby budúcich zmlúv alebo obdobných ustanovení uvedených v tejto Zmluve a majúciach takýto charakter.
- 11.11. Pre prípad, že niektoré z ustanovení 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 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 uzavieraní Zmluvy, Za účelom dosiahnutia vyššie uvedeného sa Zmluvné strany zaväzujú bezodkladne po tom, čo sa o neplatnosti alebo neúčinnosti niektorého z ustanovení tejto Zmluvy o budúcej zmluve, resp. niektorého z jej vedľajších ustanovení dozvedeli, v dobrej viere rokovať o náhradnom znení so zámerom dohodnúť jeho obsah v súlade s predchádzajúcou vetou.

- 11.12. Zmluvné strany vyhlasujú, 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.
- 11.13. Neoddeliteľnými súčasťami Zmluvy sú tieto prílohy:
Príloha č. 1: Projektová dokumentácia (rozhodná časť)
Príloha č. 2: Výpis z listu vlastníctva
Príloha č. 3: Geometrická plán
Príloha č. 4: Znázornenie prístupu k Stavbe parku

V Bratislave, [•]

V Bratislave, [•]

Za Prenajímateľa :

Za Nájomcu :

[•]
predseda predstavenstva a výkonný riaditeľ
Letisko M.R. Štefánika – Airport Bratislava, a.s.
(BTS)

[•]
člen predstavenstva
Letisko M.R. Štefánika – Airport Bratislava, a.s.
(BTS)