

# NÁJOMNÁ ZMLUVA

uzavretá podľa § 663 a nasl. ustanovení Občianskeho zákonníka č.40/1964 Zb.  
v znení ďalších zmien a noviel

---

medzi Zmluvnými stranami , a to:

**MH Development s.r.o.**

Sídlo: Mierová 19, 827 15 Bratislava  
IČO: 35 979 941  
IČ DPH: SK 2022151494  
Banka:  
Číslo účtu:  
Zastúpená: Ing. Ladislav Košecký, konateľ

Spoločnosť je zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, Časť: Sro, Vložka č. 39462/B

(ďalej len ako „Prenajímateľ“)

**Kia Motors Slovakia s.r.o.**

Sídlo: Sv. Jána Nepomuckého 1282/1, 013 01 Teplička nad Váhom  
IČO: 35 876 832  
IČ DPH: SK2021787801  
Banka:  
Číslo účtu:  
Zastúpená: Hongtae Kim, generálny manažér na základe poverenia zo dňa 27.01.2012

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

(ďalej len ako „Nájomca“)

za nasledovných podmienok :

## Článok 1

### Úvodné ustanovenia

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

## 1.1 Definície a výklad

### 1.1.1 Definície

Pojmy a výrazy uvedené v tejto Zmluve s veľkým začiatočným písmenom budú mať nižšie uvedený význam:

„**Oprávnená osoba**“ je fyzická osoba oprávnená konať v mene Prenajímateľa a Nájomcu v súlade s článkom 12.

„**Stavebný zákon**“ znamená zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov.

„**Občiansky zákonník**“ znamená Občiansky zákonník č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov.

„**Obchodný zákonník**“ znamená Obchodný zákonník č. 513/1991 Zb. v znení neskorších predpisov.

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

„**Zmluvné strany**“ alebo „**Strany**“ znamenajú Prenajímateľa a Nájomcu; „**Zmluvná strana**“ alebo „**Strana**“ znamená ktorúkoľvek zo Zmluvných strán.

„**Obytný súbor**“ znamená:

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

všetko nachádzajúce sa na nasledovnej adrese: Obytný súbor pre zahraničných investorov, Žilinská ulica, 900 25 Chorvátsky Grob, zapísané na LV č. 1585, v kat. území Chorvátsky Grob, obec Chorvátsky Grob, okres Senec, ako je vidieť na leteckom zábere na Obytný súbor, ktorý je priložený ako Príloha č. 4 tejto Zmluvy.

„**Závada**“ - vady stavby, ktoré sú v rozpore s príslušnými STN, technickými normami a predpismi, platnými na území SR pre bytové a občianske stavby, a/alebo ktoré

obmedzujú alebo neumožňujú riadne užívanie Obytného súboru alebo závady spôsobené bežným opotrebením. Drobnými Závadami sa rozumejú závady, ktoré je možné odstrániť v rámci drobných opráv a údržby, ako je uvedené v bode II. „Opravy“ písm. a) až e) v Osobitnej časti Prevádzkového poriadku Obytného súboru.

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

Pre účely interpretácie práv a povinností medzi účastníkmi právnych vzťahov (Prenajímateľ – Správca – Nájomca) je rozhodujúca nasledovná hierarchia:

- 1) táto Zmluva;
- 2) Zmluva medzi Prenajímateľom a Správcom o správe Obytného súboru.

„**Doba nájmu**“ znamená dobu nájmu začínajúcu [1.4.2013] a končiacu [31.03.2018].

„**Nájomné**“ znamená konkrétne dohodnutú výšku nájomného, ktoré bude Nájomca platiť Prenajímateľovi za nájom Obytného súboru, výška ktorého je stanovená v Prílohe č. 2.

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

„**Užívatelia**“ znamenajú fyzické osoby – zamestnanci a agenti (vrátane ich rodinných príslušníkov) Nájomcu, Podnájomcu, KIA Motors Corporation.

„**Správca**“ znamená spoločnosť, ktorá bude Prenajímateľom poverená správou (prevádzkou) Obytného súboru a vo vzťahu k Nájomcovi bude vystupovať ako zástupca Prenajímateľa pre správu (prevádzku) Obytného súboru v rozsahu podľa Prevádzkového poriadku.

#### 1.1.2 Odkazy

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

#### 1.1.3 Zmena atď. legislatívy

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

1.1.3.1 tento právny predpis tak, ako bol zmenený, rozšírený alebo uplatnený iným, alebo podľa iného právneho predpisu pred alebo po dátume tejto Zmluvy;

1.1.3.2 akýkoľvek právny predpis, ktorým sa opäť zavádza tento právny predpis (so zmenou alebo bez nej); a

1.1.3.3 akékoľvek podzákoné právne predpisy (vrátane vyhlášok) vydané (pred alebo po dátume tejto Zmluvy) podľa tohto právneho predpisu tak, ako boli znova zavedené, doplnené, rozšírené alebo uplatnené v zmysle popisu

v odseku 1.1.3.1, alebo podľa akéhokoľvek iného právneho predpisu, na ktorý sa odvoláva odsek 1.1.3.2.

## **Článok 2**

### **Predmet nájmu**

Touto nájomnou zmluvou prenecháva Prenajímateľ za odplatu Nájomcovi vec, špecifikovanú ako Obytný súbor, aby ju Nájomca dočasne užíval. Prenajímateľ prenecháva prenajatú vec nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie. Nájomca je oprávnený predmet nájmu užívať spôsobom určeným v tejto Zmluve a primerane povahe a určeniu veci.

## **Článok 3**

### **Doba nájmu**

Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to na 60 mesiacov, t.j. dňom 1.4.2013 a končiac dňom 31.03.2018.

## **Článok 4**

### **Podmienky nájmu**

- 4.1. Prenajímateľ sa zaväzuje umožniť Nájomcovi používanie Obytného súboru počas doby nájmu výlučne na ubytovanie Užívateľov osôb špecifikovaných Nájomcom.
- 4.2. Nájomca je povinný písomne informovať prenajímateľa o osobách oprávnených vstupovať do Obytného súboru. Za týmto účelom bude nájomca podľa potreby vyhotovovať Zoznam Určených osôb, pričom prvý Zoznam Určených osôb odovzdá Prenajímateľovi do 15 dní odo dňa podpisu Zmluvy. Prenajímateľ je oprávnený zamedziť prístup do Obytného súboru osobám, ktoré v Zozname Určených osôb nie sú uvedené. Osoby, ktoré nie sú uvedené v Zozname Určených osôb môžu vstupovať do areálu len v súlade s Prevádzkovým poriadkom.
- 4.3. Prenajímateľ si vyhradzuje právo kedykoľvek vstupovať do Obytného súboru za účelom kontroly dodržiavania podmienok stanovených Zmluvou a jej prílohami v sprievode zástupcu Nájomcu.
- 4.4. Spôsob uplatňovania práv Nájomcu v súvislosti s nájmom Obytného súboru je upravený v Prevádzkovom poriadku, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť Nájomnej zmluvy a tvorí Prílohu 1 tejto Zmluvy.
- 4.5. Pred podpísaním tejto Zmluvy vykonali obe Strany inšpekciu Obytného súboru. Z uvedenej inšpekcie bol v deň inšpekcie vyhotovený protokol, v ktorom sú zaznamenané všetky pripomienky Prenajímateľa i Nájomcu, a ktorý podpísali zástupcovia oboch Strán. Písomný protokol tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto Zmluvy a tvorí Prílohu 3, ktorá obsahuje okrem iného dátum inšpekcie, účastníkov, zistené Závady, a iné nedostatky, kto je za ne zodpovedný, a dohodnuté nápravné opatrenia atď. Prenajímateľ je povinný odstrániť a/alebo opraviť Závady v primeranej lehote, ktorá nie je dlhšia ako 3 pracovné dni v prípade drobných Závad

a nie dlhšia ako 15 dní v prípade ostatných Závad; a počíta sa jej plynutie odo dňa inšpekcie za predpokladu, že tieto Závady nespôsobil Nájomca alebo ním pozvané osoby. Ak Prenajímateľ neodstráni vytknuté Závady v rámci týchto lehôt, Nájomca má právo vykonať opravy namiesto Prenajímateľa na primerané náklady Nájomcu. Prenajímateľ nahradí tieto náklady Nájomcovi, alebo si ich Nájomca započíta voči Nájomnému.

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

o určenie výšky spôsobenej škody nad mieru bežného opotrebenia znalca v príslušnej oblasti, ktorého posúdenie bude pre obe Strany záväzné.

- 4.14. Strany sa týmto zaväzujú vykonávať mesačné kontroly technických podmienok Obytného súboru za prítomnosti zástupcov Nájomcu aj Prenajímateľa. V deň takejto kontroly sa vypracuje o kontrole písomný protokol, v ktorom sa uvedú všetky pripomienky oboch Strán a ktorý podpíšu zástupcovia oboch Strán. Čas kontroly oznámi Prenajímateľ Nájomcovi najmenej päť (5) dní pred takouto kontrolou. Ak ktorákoľvek Strana bude chcieť zmeniť termín kontroly, môže tak urobiť písomným oznámením druhej Strane kedykoľvek pred plánovaným termínom kontroly s tým, že táto kontrola sa potom vykoná najneskôr desať (10) dní po pôvodne stanovenom termíne kontroly.
- 4.15. Počas Doby nájmu sa Prenajímateľ zaväzuje zabezpečiť opravu akýchkoľvek Závad na Obytnom súbore v zmysle lehôt uvedených v čl. II Osobitnej časti Prevádzkového poriadku. V deň zadania požiadavky Nájomcu Prenajímateľ musí písomne alebo e-mailom oznámiť lehotu a dohodne si s Nájomcom spôsob vykonania opravy Závady podľa bodu 6.4. tejto Zmluvy. V prípade Závad, porúch a škôd spôsobených Nájomcom alebo osobami, ktorým Nájomca povolil vstup do Obytného súboru a pri vadách iného charakteru ako Závady, znáša zodpovednosť za opravy a s tým súvisiace náklady Nájomca.
- 4.16. Nájomca nie je oprávnený dať časti Obytného súboru do podnájmu tretím osobám bez súhlasu Prenajímateľa, s výnimkou bodu 4.17 tejto Zmluvy.
- 4.17. Nájomca je oprávnený dať časť Obytného súboru do podnájmu Podnájomcovi výlučne za účelom ubytovania a/alebo prihlásenia Určených osôb k trvalému a/alebo prechodnému pobytu na adrese Obytného súboru. Výlučne za týmto účelom sú Nájomca a/alebo Podnájomca oprávnení v mene Prenajímateľa:
- 4.17.1 vydávať všetky potrebné potvrdenia, vyhlásenia súhlasy príp. iné dokumenty;
- 4.17.2 vykonávať iné úkony, najmä prideľovať byty a ostatné bytové priestory nachádzajúce sa v Obytnom súbore pre Užívateľov do ich užívania.
- Nájomca predkladá Prenajímateľovi aktualizovaný Zoznam Určených osôb najneskôr 5 kalendárnych dní po ich nasťahovaní do Obytného súboru.

## Článok 5

### Nájomné a úhrada nákladov za služby

- 5.1. Nájomné sa stanovuje dohodou Zmluvných strán, ako je uvedené a vyšpecifikované v Prílohe 2. Takto stanovené nájomné zahŕňa všetky služby a plnenia dohodnuté v tejto Zmluve a jej prílohách.
- 5.2. Faktúry na nájomné budú vystavené mesačne vždy za každý príslušný kalendárny mesiac vopred a faktúry za energie budú vystavené mesačne pozadu vždy za každý predchádzajúci mesiac. Faktúry budú splatné najneskôr 15. deň od ich doručenia Nájomcovi.
- 5.3. Nájomca uzatvorí priamo zmluvu s poskytovateľmi telekomunikačných služieb pre svoje telekomunikačné potreby v Obytnom súbore.
- 5.4. Nájomné nezahŕňa DPH, ktorá musí byť uplatnená k Nájomnému podľa platných predpisov o DPH (súčasný zákon o DPH č. 222/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov).

## Článok 6

### Služby, opravy a investície

- 6.1 Prenajímateľ bude poskytovať služby týkajúce sa Obytného súboru, ktoré sú špecifikované v Prevádzkovom poriadku. Prenajímateľ je povinný udržiavať Obytný súbor v súlade s Prevádzkovým poriadkom.
- 6.2 Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť, aby bol Obytný súbor po celú Dobu nájmu zásobovaný pre potreby Nájomcu dostatočnými, dodávkami plnení poskytovaných s užívaním bytu (Obytného súboru), (t.j. dodávky elektriny, plynu, tepla, vodné a stočné, odvoz smeti). Pri akomkoľvek prerušení dodávky elektriny alebo plynu do Obytného súboru (inom než spôsobenom Nájomcom) sa bude od Prenajímateľa vyžadovať bezodkladné zabezpečenie obnovenia poskytovania týchto prerušených služieb alebo poskytnutie náhradného zdroja služieb takto prerušených v súlade s technickými možnosťami dodávateľov jednotlivých médií ( dodávka elektriny, plynu, vody ).
- 6.3 Ak Nájomca môže užívať Obytný súbor na účel stanovený v Zmluve v obmedzenom rozsahu z dôvodu Závad nespôsobených Nájomcom, má nárok na primeranú zľavu z Nájomného v závislosti od rozsahu a charakteru Závady a pomerne podľa počtu dní trvania Závady .
- 6.4 Pri vzniku Závady v Obytnom súbore, ktorú je povinný odstrániť Prenajímateľ, Nájomca je povinný takúto Závadu bez zbytočného odkladu oznámiť s popisom Závady Prenajímateľovi podľa bodu 4.15. tejto Zmluvy. Pred vykonaním akýchkoľvek opráv, úprav alebo zmien sa Zmluvné strany dohodnú na čase a spôsobe vykonania týchto opráv, úprav alebo zmien tak, aby došlo k čo najmenšiemu možnému obmedzeniu užívania priestorov Nájomcom a Určenými osobami. V prípade potreby Prenajímateľ po odsúhlasení Nájomcom môže použiť náhradný diel z iného voľného bytu (napr. fungujúci spotrebič). Závady sa považujú za odstránené až odsúhlasením vykonanej opravy Nájomcom v písomnej alebo e-mailovej forme.
- 6.5 Ak Prenajímateľ nevykoná opravy hneď, ako to bude možné bez zbytočného odkladu, najneskôr v zmysle odseku 4.15. tejto Zmluvy, tak Nájomca má právo:
- (i) vykonať opravy namiesto Prenajímateľa na primerané náklady Nájomcu a Prenajímateľ bezodkladne nahradí tieto náklady Nájomcovi, alebo
  - (ii) vykonať opravy namiesto Prenajímateľa na primerané náklady Nájomcu a započíta si výšku týchto nákladov voči Nájomnému.

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

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

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

- 6.6 Prenajímateľ sa zaväzuje v Obytnom súbore zabezpečiť vybudovanie zariadení, ktorých špecifikácia a lehoty pre vybudovanie sa uvádzajú v Prílohe č. 5.

## **Článok 7**

### **Poistenie**

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

## **Článok 8**

### **Daň z majetku**

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

## **Článok 9**

### **Prevádzka Prenajímateľa**

- 9.1 Prenajímateľ sa zaväzuje disponovať vždy dostatočnými prostriedkami na plnenie svojich povinností.
- 9.2 Prenajímateľ zabezpečí, aby vždy počas Obdobia pôsobil a bol riadený na zamýšľaný účel prevádzky Obytného súboru, a to spôsobom, ktorý bude pre Nájomcu plne transparentný.

## **Článok 10**

### **Dôverné informácie**

- 10.1 Všetky informácie a údaje, či už v písomnej, ústnej alebo v elektronickej podobe, ktoré sa týkajú tejto Zmluvy, jej Zmluvných strán, ktoré boli sprístupnené Zmluvným stranám tejto Zmluvy, ich zástupcom alebo poradcom, či už pred alebo po uzatvorení tejto Zmluvy, sa považujú za dôverné informácie, s výnimkou informácií alebo údajov, ktoré:
  - (i) sú verejne dostupné alebo sa stanú všeobecne známe (inak než v dôsledku skutočnosti, že ich zverejnila Zmluvná strana, alebo jej zástupcovia alebo poradcovia v rozpore so svojou povinnosťou zachovávaní mlčanlivosti); alebo
  - (ii) sa niektorej Zmluvnej strane tejto Zmluvy sprístupnia zo zdroja, ktorým nie je druhá Zmluvná strana, jej zástupcovia alebo poradcovia (čo bude preukázateľné na základe jej písomných záznamov alebo iného primeraného dôkazu), pričom takýto zdroj podľa vedomia takejto Zmluvnej strany nie je viazaný v súvislosti s takýmito informáciami alebo údajmi žiadnou povinnosťou mlčanlivosti; alebo



- (iii) mala Zmluvná strana k dispozícii už pred ich prevzatím od druhej Zmluvnej strany a neviazali sa na ne žiadne obmedzenia ohľadom ich použitia alebo zverejnenia; alebo
  - (iv) na požiadanie príslušného orgánu poskytnú Nájomca a/alebo Podnájomca v súvislosti s prihlásením a povolením Určených osôb na prechodný a/alebo trvalý pobyt na adrese Obytného súboru.
- 10.2 Každá zo zmluvných strán počas trvania tejto Zmluvy, ako aj počas desiatich (10) rokov po jej ukončení:
- (i) bude Dôverné informácie uchovávať v tajnosti a nebude ich poskytovať tretím stranám, reprodukovat' alebo iným spôsobom zverejňovať, s výnimkou:
    - (a) prípadu, keď získa predchádzajúci písomný súhlas druhej Zmluvnej strany; alebo
    - (b) prípadu poskytnutia príslušnej informácie štátnemu alebo inému orgánu na splnenie povinnosti vyplývajúcej zo zákona alebo na plnenie svojich práv alebo nárokov vyplývajúcich zo zákona;
    - (c) prípadu, keď si to vyžaduje zákon (vrátane zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov),
  - (ii) bude využívať Dôverné informácie iba na účely výkonu práv a povinností podľa tejto Zmluvy,
  - (iii) bude využívať Dôverné informácie iba na účel predaja Obytného súboru tretej osobe; v takom prípade Prenajímateľ poskytne tretej osobe Dôverné informácie v najmenšom nevyhnutnom rozsahu,
  - (iv) zabezpečí, aby všetky osoby, ktorým Dôverné informácie oprávnené sprístupní, boli zaviazané povinnosťou mlčanlivosti v zmysle tohto odseku Zmluvy.

## **Článok 11**

### **Vyhlásenia Zmluvných strán**

- 11.1 Zmluvné strany vyhlasujú, že všetky údaje uvedené v tejto Zmluve sú pravdivé, v súlade so zákonmi platnými na území Slovenskej republiky a obom Zmluvným stranám prislúchajú práva a povinnosti, vyplývajúce z tejto Zmluvy.
- 11.2 Túto Zmluvu uzatvárajú obe Zmluvné strany na základe vzájomnej dôvery s úmyslom dodržať všetky povinnosti, na plnenie ktorých sa touto zmluvou zaviazali.
- 11.3 Prenajímateľ je a bude počas celej Doby nájmu výlučným vlastníkom Obytného súboru vymedzeného oploteným Obytného súboru, respektíve geometrickým plánom Obytného súboru, pričom Prenajímateľ je povinný počas celej Doby nájmu nespôsobiť vznik záložného a ani iného práva v prospech tretích osôb voči Obytnému súboru. Obe Zmluvné strany sú povinné starať sa o to, aby na prenajatej veci nevznikla škoda. Povinnosť podľa prvej vety tohto odseku sa nevzťahuje na proces predaja, ktorým MH Development s.r.o. prevedie

vlastnícke právo k Obytnému súboru na tretiu osobu na základe príslušného rozhodnutia vlády Slovenskej republiky alebo Ministerstva hospodárstva Slovenskej republiky.

## Článok 12

### Komunikácia Zmluvných strán

- 12.1 Faxová a e-mailová korešpondencia Zmluvných strán sa považuje za písomný dokument, ak je potvrdená bezodkladne, najneskôr do piatich (5) pracovných dní originálom doručeným poštou a obsahujúcim podpisy osôb oprávnených konať za konajúcu Zmluvnú stranu.
- 12.2 Akékoľvek oznámenie, požiadavka alebo súhlas, ktorý sa bude vyžadovať na základe Zmluvy, musí byť vykonaný v písomnej forme.
- 12.3 Zmluvné strany si navzájom oznamujú nasledovné kontaktné adresy a telefónne a faxové kontakty:

Oprávnené osoby Prenajímateľa

Ing. Ladislav Košecký : konateľ – zmluvné záležitosti

Tel. číslo : 0

e-mail : mhdevelopment@mhsr.sk

Ing. Viera Lukáčová : finančný manažér

tel. číslo : 0

e-mail : mhdevelopment@mhsr.sk

Ing. Michal Hyža : projektový manažér – prevádzkové záležitosti

tel. číslo : 0

e-mail : mhdevelopment@mhsr.sk

Peter Klepoch : technický manažér – technické záležitosti

tel. číslo : 0

e-mail : mhdevelopment@mhsr.sk

a

Oprávnené osoby Nájomcu

Hongtae Kim : General Manager, oddelenie všeobecných záležitostí –  
zmluvné záležitosti

Phone :

E-mail : @kia.sk

Dušan Dvořák : Senior Manager, oddelenie všeobecných záležitostí –  
zmluvné záležitosti

Phone :

E-mail : @kia.sk

Ing. Marek Branický : manažér - oddelenie výstavby a správy budov  
zmluvné a technické záležitosti

tel. číslo : 0

e-mail : @kia.sk

René Bača : asistent manažér, oddelenie všeobecných záležitostí  
prevádzkové záležitosti

tel. číslo : 0

e-mail : @kia.sk

Tomáš Balaško : špecialista, oddelenie všeobecných záležitostí  
prevádzkové záležitosti

tel. číslo : 09

e-mail : @kia.sk

### **Článok 13**

#### **Zánik Zmluvy**

##### **13.1 Zmluva sa skončí:**

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

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

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

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

13.4 Odstúpenie je účinné dňom jeho doručenia odstupujúcou stranou druhej Zmluvnej strane. Odstúpenie sa považuje za doručené aj dňom jeho odmietnutia druhou Zmluvnou stranou.

13.5 Nájomca je povinný uviesť Obytný súbor do pôvodného stavu do 30 dní od odstúpenia od Zmluvy s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a vykonané zmeny a úpravy Obytného súboru vykonané so súhlasom Prenajímateľa.

## **Článok 14**

### **Záverečné ustanovenia**

14.1 Zmluva a všetky právne vzťahy Zmluvou neupravené, sa budú spravovať právnymi predpismi Slovenskej republiky. Vo veciach neupravených touto Zmluvou sa zmluvné vzťahy medzi

všetkými Zmluvnými stranami riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ostatnými platnými a účinnými právnymi predpismi Slovenskej republiky.

- 14.2 Akékoľvek zmeny Zmluvy je možné vykonať výlučne písomnou dohodou Zmluvných strán vo forme písomných dodatkov k tejto Zmluve.
- 14.3 Táto Zmluva pozostáva zo štyroch rovnopisov, ktoré sú originálmi, z toho dva rovnopisy sú vyhotovené v slovenskom jazyku a dva rovnopisy sú vyhotovené v anglickom jazyku. Každá zo Zmluvných strán dostane jeden rovnopis v slovenskom i v anglickom jazyku. V prípade akýchkoľvek sporov, vyplývajúcich z tejto Zmluvy bude rozhodujúca a záväzná slovenská verzia.
- 14.4 Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť okamihom jej podpísania všetkými Zmluvnými stranami.
- 14.5 Zmluva predstavuje komplexný dohovor Zmluvných strán ohľadne predmetu Zmluvy, pričom ako taká v celom rozsahu nahrádza všetky prípadné predchádzajúce ústne i písomné dohovory Zmluvných strán ohľadne otázok súvisiacich s predmetom Zmluvy.
- 14.6 Ak akýkoľvek spor medzi Zmluvnými stranami, vzniknutý v súvislosti so Zmluvou nebude urovnaný dohodou Zmluvných strán do tridsiatich (30) dní od vzniku sporu, ktorákoľvek Zmluvná strana môžu predložiť spor na riešenie vecne a miestne príslušnému súdu v Slovenskej republike, pokiaľ sa Zmluvné strany nedohodnú inak.
- 14.7 Ak ktorákoľvek Strana tejto Zmluvy nevykoná akékoľvek právo, právomoc alebo nápravu v súvislosti s touto Zmluvou (každé z uvedeného ďalej ako „Právo“) alebo ak sa s jeho vykonaním omešká, nebude to mať za následok vzdanie sa takéhoto Práva.
- 14.8 Ak ktorákoľvek Strana ukončí túto Zmluvu alebo sa táto Zmluva skončí inak, záležitosti uvedené v Článku 1 – Úvodné ustanovenia 1.1 (Definície a výklad), v Článku 10 (Dôverné informácie), a ustanovenia odsekov 14.3, 14.6 zostávajú v platnosti aj po takomto skončení tejto Zmluvy.
- 14.9 Ďalšie ubezpečenia
- 14.9.1 Zmluvné strany podľa potreby vykonajú, alebo zabezpečia, aby ich pridružené spoločnosti vykonali do takej miery, v akej to primerane môžu vykonať, všetko, čo sa vyžaduje na to, aby táto Zmluva, a všetky ostatné zmluvy, o ktorých sa v tejto Zmluve uvažuje, nadobudli účinnosť. Táto súčinnosť zmluvných strán sa týka najmä vyhotovenia všetkých právnych listín a dokumentov, zabezpečenia zvolania všetkých schôdzí, udelenia všetkých potrebných vzdaní sa práva a súhlasov a prijatia všetkých uznesení.
- 14.9.2 V prípade, že nie je iná konkrétna dohoda, znášajú Zmluvné strany všetky svoje vlastné náklady a výdavky, ktoré im vznikli pri uvádzaní ustanovení článku 14.9 do účinnosti.
- 14.10 Ak ktorákoľvek ustanovenie tejto Zmluvy je neplatné alebo nevykonateľné alebo sa takým stane, jeho neplatnosť alebo nevykonateľnosť nemá za následok neplatnosť ostatných ustanovení tejto Zmluvy, okrem tých, ktoré svojou povahou nemôžu byť oddelené od tejto Zmluvy, jej predmetu alebo podmienok, za ktorých bola uzatvorená.
- 14.11 Všetky podmienky a ustanovenia tejto Zmluvy sú pre Strany záväzné a plynú v ich prospech ako aj ich príslušných právnych nástupcov a prípadných postupníkov / schválených druhou Stranou /.

14.12 Zmluvné strany si Zmluvu prečítali, všetky jej ustanovenia sú im jasné a zrozumiteľné, pričom dostatočným spôsobom vyjadrujú vážnu, slobodnú a konkrétnu vôľu Zmluvných strán. Zmluvné strany prehlasujú, že túto zmluvu neuzatvorili v tiesni, za nápadne nevýhodných podmienok a na dôkaz, že s celým obsahom Zmluvy sú uzrozumené a so Zmluvou súhlasia, pripájajú svoje podpisy.

**Za Prenajímateľa:**

MI

podpis:

meno: Ing. Ladislav Košecký

funkcia: konateľ

dátum: v Bratislave, dňa 25.03.2013

**Za Nájomcu:**

MI SLOVAKIA

podpis: .....

meno: Hongtae Kim

funkcia: generálny manažér na základe poverenia zo dňa 27.01.2012

dátum: v Teplicke nad Váhom, dňa 27.03.2013