Zmluva o uzavretí budúcej zmluvy o nájme nebytových priestorov

uzatvorená podľa § 289 a nasl. Obchodného zákonníka medzi:

K&K Real Estate VI. s.r.o.

so sídlom: Panenská 24, 811 03 Bratislava

IČO: 31 347 037

IČ DPH: SK2121500216

bankové spojenie: VÚB banka

č. účtu (IBAN): SK93 0200 0000 0043 9213 3053

zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka č.: 147137/B

(„**Budúci prenajímateľ**")

a

BILLA s.r.o.

so sídlom: Bajkalská 19/A, 821 02 Bratislava

IČO: 31 347 037

IČ DPH: SK 2020312503

bankové spojenie: Tatra banka, a.s.

č. účtu (IBAN): SK07 1100 0000 0026 2900 3697

zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka č.: 4758/B

(„**Budúci nájomca**" a spolu s Budúcim prenajímateľom ako „**Zmluvné strany**" a každý jednotlivo „**Zmluvná strana**")

Vorvertrag zum Nichtwohnraummietvertrag

abgeschlossen gemäß § 289 ff. des Handelsgesetzbuchs zwischen:

K&K Real Estate VI. s.r.o.

Mit Sitz: Panenská 24, 811 03 Bratislava

IdNr.: 31 347 037

USt-IdNr. SK2121500216

Bankverbindung: VÚB banka

Kontonummer (IBAN): SK93 0200 0000 0043 9213 3053

eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Bratislava I, Abteil: Sro, Einlage Nr.: 147137/B

(im Folgenden als „**Zukünftiger Vermieter**" bezeichnet)

Evidenčné číslo dokumentu:
00432/2021

und

BILLA s.r.o.

Mit Sitz: Bajkalská 19/A, 821 02 Bratislava

IdNr.: 31 347 037

USt-IdNr.: SK 2020312503

Bankverbindung: Tatra banka, a.s.

Kontonummer (IBAN): SK07 1100 0000 0026 2900 3697

eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Bratislava I, Abteil: Sro, Einlage Nr.: 4758/B

(im Folgenden als „**Zukünftiger Mieter**" und gemeinsam mit dem Zukünftigen Vermieter als „**Vertragsparteien**" und jeder einzeln als „**Vertragspartei**" bezeichnet)

Definície

Nasledovné slová a výrazy majú v tejto Zmluve nižšie uvedený význam:

„Bežná komunikácia"	sú všetky oznámenia, vyhlásenia, žiadosti, výzvy a iné úkony Zmluvných strán v súvislosti s touto Zmluvou a/alebo jej plnením, ktoré nie sú Podstatnou komunikáciou;
„Budúci predmet nájmu"	je priestor maloobchodnej jednotky s Plánovanou Výmerou cca. 855 m², z toho 813 m² na prízemí a 42 m² na 1. poschodí (2.NP) Centra postaveného na Pozemku, a ktorého pôdorysy a umiestnenie sú vyznačené v Prílohe č. 1 tejto Zmluvy, a ktorý bude vo výlučnom vlastníctve Budúceho prenajímateľa. Predajná plocha je o výmere cca. 665 m²;
„Búracie povolenie"	*zámerne vynechané*;
„Centrum"	je existujúca stavba obchodného centra s aktuálnym názvom „VUB Vlárska", nachádzajúca sa na adrese: Vlárska 48, 831 01 Bratislava, stavba so súp. č. 7692, popis stavby: admin.-prev. budova, postavená na Pozemkoch, vrátane priľahlých pozemkov tvoriacich areál obchodného centra, ako dvojpodlažný polyfunkčný objekt s oddelenými vstupmi pre Budúci predmet nájmu a ostatné prevádzky, v katastrálnom území Vinohrady, zapísaná na liste vlastníctva č. 4122 v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom Bratislava – katastrálny odbor, ktorej vnútorné priestory sú nebytovými priestormi určenými na prevádzkovanie obchodných a administratívnych činností. Centrum je aktuálne vo vlastníctve spoločnosti REZERVA, a.s., IČO: 35 768 550, a jeho nadobudnutie do výlučného vlastníctva Budúcim prenajímateľom je podmienkou na uzavretie Nájomnej zmluvy zo strany Budúceho nájomcu,
„Deň dokončenia prác"	znamená deň dokončenia Prác budúceho prenajímateľa v Budúcom predmete nájmu v rozsahu podľa ods. 4.1 tejto Zmluvy;
„Deň inšpekcie"	je deň uvedený v ods. 5.1 tejto Zmluvy;
„Deň otvorenia"	je deň, kedy bude pre verejnosť otvorené Centrum a ostatné prevádzky v Centre; podmienkou je právoplatné Kolaudačné rozhodnutie;
„Dôverné informácie"	sú všetky skutočnosti, informácie a údaje, ktoré sú uvedené v tejto Zmluve, ktoré budú uvedené v jej dodatkoch a prílohách, ako aj ktoré sa Zmluvné strany dozvedeli v súvislosti s touto Zmluvou, najmä všetky informácie a údaje týkajúce sa know-how,

Definitionen

Die folgenden Wörter und Ausdrücke haben die in diesem Vertrag nachstehend angegebenen Bedeutungen:

Als **„Gewöhnliche Kommunikation"** gelten	alle Mitteilungen, Erklärungen, Anträge, Aufforderungen und sonstige Handlungen der Vertragsparteien im Zusammenhang mit diesem Vertrag und/oder seiner Erfüllung, die keine Wesentliche Kommunikation darstellen;
Als **„Zukünftiger Mietgegenstand"** gilt	die Räumlichkeit einer Einzelhandelseinheit mit Geplanter Fläche von ca. 855 m², davon 813 m² im Erdgeschoss und 42 m² im 1. Stock (2. Obergeschoss) des auf dem Grundstück aufgebauten Zentrums, deren Grundrisse und Platzierung in der Anlage Nr. 1 dieses Vertrags gekennzeichnet sind, und die das alleinige Eigentum des Zukünftigen Vermieters sein wird; Die Verkaufsfläche beträgt ca. 665 m²;
Als **„Abbruchgenehmigung"** gilt	*absichtlich leer gelassen*;
Als **„Zentrum"** gilt	das bestehende Gebäude des Einkaufszentrums mit dem aktuellen Namen „VUB Vlárska", das sich auf der folgenden Adresse befindet: Vlárska 48, 831 01 Bratislava, Gebäude mit der Haus-Nr. 7692, Beschreibung des Gebäudes: Verwaltungs- und Betriebsgebäude, aufgebaut auf den Grundstücken, einschließlich anliegender Grundstücke, die das Areal des Einkaufszentrums bilden, als zweistöckiges Multifunktionsgebäude mit separaten Eingängen für den Zukünftigen Mietgegenstand und andere Betriebsstätten, im Katastergebiet: Vinohrady, eingetragen im Eigentumsblatt Nr. 4122 im Liegenschaftskataster geführt durch das Bezirksamt Bratislava - Katasterabteilung, dessen Innenräume Nichtwohnräume sind, die für die Ausübung von Handels- und Verwaltungstätigkeiten bestimmt sind. Das Zentrum befindet sich derzeit im Eigentum der Gesellschaft REZERVA, a.s., IdNr.: 35 768 550, und Erwerb des Zentrums in das alleinige Eigentum des Zukünftigen Vermieters ist die Bedingung für den Abschluss des Mietvertrags seitens des Zukünftigen Mieters,
Als **„Tag der Beendigung der Arbeiten"** gilt	der Tag der Beendigung der Arbeiten des Zukünftigen Vermieters im Zukünftigen Mietgegenstand im Umfang gemäß Abs. 4.1 dieses Vertrags;
Als **„Inspektionstag"** gilt	der in Abs. 5.1 dieses Vertrags angegebene Tag;
Als **„Tag der Eröffnung"** gilt	der Tag, an dem das Zentrum und andere Betriebsstätten im Zentrum für die Öffentlichkeit geöffnet sein werden; die Voraussetzung dafür ist eine rechtskräftige Bauabnahmeentscheidung;
Als **„Vertrauliche Informationen"** gelten	alle Tatsachen, Informationen und Daten, die in diesem Vertrag aufgeführt sind, einschließlich derjenigen, die in den Nachträgen und Anlagen zu diesem Vertrag aufgeführt werden, sowie diejenigen, die den Vertragsparteien im Zusammenhang mit diesem Vertrag bekannt geworden sind, insbesondere alle Informationen

BUDÚCI PRENAJÍMATEĽ / ZUKÜNFTIGER VERMIETER:

V / Im Bratislave dňa / am 05.10.2021

K&K Real Estate VI. S.r.o.
Mgr. PhDr. Tomáš Kostelničák,
Konateľ / Geschaftsführer

K&K Real Estate VI. S.r.o.
PhDr. Lukáš Kostelničák, konateľ
Konateľ / Geschaftsführer

BUDÚCI NÁJOMCA / ZUKÜNFTIGER MIETER:

V / Im BRATISLAVE dňa / am 4.10.2021

BILLA s.r.o.
Ing. Tomáš Staňo,
Konateľ / Geschaftsführer

BILLA s.r.o.
p. Arnd Riehl,
Konateľ / Geschaftsführer

Potvrdzujem správnosť dokumentu z právneho hľadiska

Mgr. Radoslava Mračnová

Zmluva o uzavretí budúcej zmluvy
o nájme nebytového priestoru
uzatvorená v zmysle ust. § 289 a nasl. Obchodného zákonníka
ďalej ako **Zmluva**

medzi účastníkmi:

K&K Real Estate VI. s.r.o.
so sídlom Panenská 24, 811 03 Bratislava – mestská časť Staré Mesto
IČO: 52570070zast.: PhDr. Lukáš Kostelničák, konateľ, PhDr. Tomáš Kostelničák, konateľ
bankové spojenie: VÚB, a.s.
IBAN: SK93 0200 0000 0043 9213 3053
spol. zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka č. 147137/B
(ďalej ako **„Budúci prenajímateľ"**)

a

Teta drogérie SR s.r.o.
so sídlom Hlohovecká 6, 951 41 Lužianky
IČO: 35694254
IČ DPH: SK2020340322
zast.: Milan Borhy, konateľ
bankové spojenie: VUB banka
IBAN: SK25 0200 0000 0021 5149 3059
spol. zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka č. 139943/B
(ďalej ako **„Budúci nájomca"**)

Budúci prenajímateľ a Budúci nájomca ďalej spolu aj ako **Zmluvné strany**

za nasledovných podmienok:

čl. I.
Prehlásenia

1.1 Budúci prenajímateľ vyhlasuje, že má záujem nadobudnúť do výlučného vlastníctva nehnuteľnosti zapísané na liste vlastníctva č. 4122 vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor, okres: Bratislava III, obec: Bratislava – Nové Mesto, katastrálne územie: Vinohrady a to:
- stavbu – súpisné číslo 7692, popis stavby – admin. prev. budova umiestnená na pozemku parc. číslo 5620/13, parcela registra „C" o výmere 1265 m2, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie,
(ďalej len **„Nehnuteľnosti"**)
(ďalej ako **„Objekt"** alebo ako **„Stavba"**)

Budúci prenajímateľ vyhlasuje, že má záujem realizovať prestavbu Stavby za účelom jej využitia okrem iného na obchodné priestory.
Vnútorný priestor Stavby bude mať charakter nebytových priestorov za účelom možnosti prevádzkovania maloobchodných činností nájomcov. Uvedený list vlastníctva tvorí **Prílohu č. 3** tejto Zmluvy. Pôdorys predmetného objektu tvorí **Prílohu č. 4** tejto Zmluvy. Táto stavba môže pozostávať z viacerých stavebných objektov (stavieb), ktoré budú mať samostatné súpisné číslo.

1.1. Budúci prenajímateľ vyhlasuje, že ku dňu uzatvorenia tejto Zmluvy nebolo na prestavbu predmetného objektu vydané príslušným stavebným úradom stavebné povolenie.

právni poradcovia zmluvných strán, ktorí sú ohľadne im sprístupnených informácií viazaní povinnosťou mlčanlivosti na základe všeobecne záväzných právnych predpisov. Za dôverné informácie sa považujú najmä, avšak nie len, všetky informácie a údaje týkajúce sa „know-how", obchodných tajomstiev, procesov, postupov, programov, návrhov, vzorcov, marketingu, reklamy, finančné a komerčné údaje, údaje o predaji, písomné materiály, údaje o zloženiach, výkresoch, diagramoch, počítačových alebo softvérových programoch, štúdiách, prebiehajúcich prácach, vizuálnych demonštráciách, podnikateľských plánoch, rozpočtoch, prognózach, údaje o zákazníkoch, nápadoch, koncepciách, znakoch, náčrtoch, patentoch, autorských právach a iné údaje v ústnej, písomnej, grafickej, elektronickej alebo akejkoľvek inej forme alebo médiu. Tieto informácie a údaje sa budú považovať za dôverné podľa § 271 Obchodného zákonníka.

9.9. Táto Zmluva je vyhotovená v štyroch exemplároch, po dvoch pre každú zo zmluvných strán.

9.10. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky spory, ktoré vzniknú z tejto zmluvy, budú rozhodovať všeobecné súdy Slovenskej republiky.

9.11. Zmluvné strany si Zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a prehlasujú, že táto Zmluva je prejavom ich slobodnej, vážnej a ničím neobmedzenej vôle, na znak čoho ju podpisujú.

Prílohy:
č. 1 - Zmluva o nájme nebytových priestorov
č. 2A - Rozsah dodávok a montáží Budúceho prenajímateľa (štandard developera)
č. 2B - Rozsah dodávok a montáží Budúceho prenajímateľa (nadštandard developera)
č. 3 - List vlastníctva
č. 4 - Pôdorys obchodného centra
č. 5 - Pôdorys budúceho predmetu nájmu vrátane výmery podlahovej plochy predmetu nájmu
č. 6 - Vzor Bankovej záruky

V Bratislave, dňa 27.05.2021

Budúci Prenajímateľ:

K&K Real Estate VI. s.r.o.
PhDr. Lukáš Kostelničák, konateľ
PhDr. Tomáš Kostelničák, konateľ

V Bratislave, dňa .....

Budúci Nájomca:

Teta drógérie SR s.r.o.
Milan Borhy, konateľ