



NÁJOMNÁ ZMLUVA Č. 2021050

Priestor č. 255 + 257

AUPARK BRATISLAVA

medzi

AUPARK a. s

a

Bratislavský samosprávny kraj

OBSAH

1. DEFINÍCIE.....	4
2. PREDMET ZMLUVY	4
3. ÚČEL NÁJMU A UŽÍVANIE PRIESTOROV	5
4. DOBA TRVANIA NÁJMU, OTVORENIE PRIESTOROV	5
5. NÁJOMNÉ	5
6. POPLATKY	5
7. PRIAME PREVÁDZKOVÉ NÁKLADY	6
8. ZÁBEZPEKA	6
9. <i>úmyselne vynechané</i>	6
10. OZNÁMENIA A DORUČOVANIE	6
11. PODMIENKY NÁJMU	7
12. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA	7

PODMIENKY NÁJMU

1. ÚVODNÉ USTANOVENIA	1
2. NÁJOMNÉ A ĎALŠIE PLATBY, PLATOBNÉ PODMIENKY	3
2.1 Indexácia.....	3
2.2 Nájomné z obratu	3
2.3 Platobné podmienky	3
4. POVINNOSTI NÁJOMCU	3
4.1 Prevádzkový poriadok	3
4.2 Oprávnenie	4
4.3 Otváracia doba	4
4.4 Užívanie Priestorov	4
4.5 Vzhľad Priestorov	5
4.6 Užívanie spoločných priestorov Centra.....	5
4.7 Dodržiavanie zákonov	5
4.8 Údržba a opravy	5
4.9 Úpravy	5
4.10 Zodpovednosť	5
4.11 Vrátenie Priestorov	6
Ostatné.....	6
5. DODÁVKY ELEKTRICKEJ ENERGIE	6
6. PRÁVA A POVINNOSTI PRENAJÍMATEĽA, PREVÁDZKA CENTRA, ZMENY CENTRA ..	6
6.2 Správca Centra.....	7
7. PRÍSTUP PRENAJÍMATEĽA DO PRIESTOROV	7

7.1	Pristup do Priestorov	7
8.	POISTENIE	7
8.1	Poistenie Nájomcu	7
9.	POSTÚPENIE A PODNÁJOM	8
10.	ZMLUVNÉ POKUTY	8
11.	TRVALÁ UDRŽATELNOSŤ	8
12.	UKONČENIE NÁJMU	8
13.	ODOVZDANIE PRIESTOROV PRENAJÍMATEĽOVI	9
14.	ZÁLOŽNÉ PRÁVO A ZÁDRŽNÉ PRÁVO	9

Táto zmluva o nájme nebytového priestoru (ďalej len „**Nájomná zmluva**“) je uzatvorená dňa 08.10.2021 medzi:

- 1) **AUPARK a.s.**, so sídlom Einsteinova 18, 851 01 Bratislava, IČO 47 240 377, zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel Sa, vložka číslo 5586/B;

číslo účtu:

(ďalej len „**Prenajímateľ**“)

a

- 2) **Bratislavský samosprávny kraj**, so sídlom Sabinovská 16, 820 05 Bratislava, IČO 36 063 606, (ďalej len „**Nájomca**“, Prenajímateľ a Nájomca ďalej spoločne aj ako „**Strany**“)

Strany sa dohodli nasledovne:

1. DEFINÍCIE

- 1.1 V tejto Nájomnej zmluve majú pojmy písané veľkým začiatočným písmenom význam stanovený v tejto Nájomnej zmluve alebo v podmienkach nájmu uvedených v Prílohe č. 1 tejto Nájomnej zmluvy (ďalej len „**Podmienky nájmu**“).

2. PREDMET ZMLUVY

- 2.1 **Centrum.** Prenajímateľ je vlastníkom obchodného komplexu AUPARK Shopping Center Bratislava nachádzajúceho sa v Bratislave – Petržalke, na Einsteinovej ulici 18 a 22, 851 01 Bratislava (ďalej len „**Centrum**“), t.j. budovy so súpisným číslom 3541 postavenej na pozemkoch parc. č. 5105/86 a 5105/268, k.ú. Petržalka, obec BA – m. č. Petržalka, okres Bratislava V (ďalej len „**Budova**“). Centrum zahŕňa Budovu, Pozemky a súvisiace zariadenia.
- 2.2 **Priestory a Nájom Priestorov.** Prenajímateľ týmto za podmienok stanovených v tejto Nájomnej zmluve dáva Nájomcovi do nájmu nebytový priestor č. 255+257 nachádzajúci sa na prvom poschodí (druhom nadzemnom podlaží) Budovy, ako je ďalej špecifikovaný v Prílohe č. 3 Nájomnej zmluvy (ďalej len „**Priestory**“), za účelom Povoleného užívania, a Nájomca súhlasí s nájmom týchto Priestorov za podmienok tu stanovených.
- 2.3 **Výmera Priestorov.** Výmera Priestorov, pre účely výpočtov podľa tejto Nájomnej zmluvy, je 226,85 m². Táto výmera Priestorov je pre Strany záväzná po celú Dobu trvania nájmu bez ohľadu na akékoľvek zmeny, úpravy, nové premerania či opravy Priestorov sú pre účely výpočtu výmery ohraničené osami deliacich stien medzi Priestormi a susediacimi priestormi, osami obvodových stien Budovy, a vonkajšou hranicou dverí, okien, mreží, závesov atď., ktoré oddeľujú Priestory od obchodnej galérie; výmery súčastí Budovy nachádzajúcich sa v Priestoroch, najmä piliere, stĺpy a interiérové deliace priečky, sa od výmery Priestorov neodpočítavajú.
- 2.4 **Stav Priestorov.** Pred uzatvorením Nájomnej zmluvy Nájomca preveril a skontroloval Priestory. Nájomca potvrdzuje, že Priestory sú v stave vhodnom k Povolenému užívaniu.
- 2.5 **Odvzdanie Priestorov.** Prenajímateľ odovzdá Nájomcovi Priestory najneskôr 11.10.2021 na základe písomného odovzdávacieho protokolu (tento deň ďalej len „**Deň odovzdania**“).

3. ÚČEL NÁJMU A UŽÍVANIE PRIESTOROV

- 3.1 Povolené užívanie. Nájomca sa zaväzuje užívať Priestory výlučne za účelom prevádzkovania oškovacieho miesta proti ochoreniu Covid 19, v ktorom budú poskytované ambulantné služby v odbore vnútorné lekárstvo a infekčné lekárstvo (ďalej len „**Povolené užívanie**“).

4. DOBA TRVANIA NÁJMU, OTVORENIE PRIESTOROV

- 4.1 Doba trvania nájmu. Nájom sa uzatvára na dobu určitú odo Dňa odovzdania do 11.11.2021 (ďalej len „**Doba trvania nájmu**“).
- 4.2 Pripravenosť Priestorov na otvorenie. Nájomca je povinný otvoriť Priestory pre verejnosť do pätnástich dní odo Dňa odovzdania (ďalej len „**Záväzný deň otvorenia**“).

5. NÁJOMNÉ

- 5.1 Fixné nájomné. Odo Dňa odovzdania je Nájomca povinný platiť za nájom Priestorov Nájomné. Nájomné pozostáva z Fixného nájomného.
- 5.2 Výška Fixného nájomného. Fixné nájomné je **40 EUR** bez DPH mesačne (ďalej len „**Fixné nájomné**“).
- 5.3 [Úmyselne vynechaný odsek]
- 5.4 [Úmyselne vynechaný odsek]
- 5.5 Splatnosť Fixného nájomného. Fixné nájomné je splatné mesačne vopred, najneskôr desiaty deň príslušného mesiaca.
- 5.6 Splatnosť prvého Fixného nájomného. Prvé Fixné nájomné je splatné do desiatich Pracovných dní odo Dňa odovzdania. Výška prvého Fixného nájomného bude úmerne upravená podľa počtu dní trvania nájmu v prvom mesiaci nájmu.
- 5.7 [Úmyselne vynechaný odsek]
- 5.8 [Úmyselne vynechaný odsek]
- 5.9 [Úmyselne vynechaný odsek]
- 5.10 [Úmyselne vynechaný odsek]
- 5.11 [Úmyselne vynechaný odsek]
- 5.12 DPH. Strany sa dohodli, že k Fixnému nájomnému sa pripočíta príslušná DPH.
- 5.13 Vo Fixnom nájomnom nie je zahrnutý Poplatok za správu Budovy, paušálny podiel Nájomcu na Prevádzkových nákladoch Budovy, Priame prevádzkové náklady, ani náklady na telefóny, ktoré budú všetky hradené Nájomcom nad rámec Nájomného.

6. POPLATKY

- 6.1. Poplatky. Počnúc Dňom odovzdania je Nájomca povinný platiť Prenajímateľovi paušálny Poplatok za správu Budovy a paušálny podiel Nájomcu na Prevádzkových nákladoch Budovy (ďalej len „**Poplatky**“). K Poplatkom sa pripočíta DPH v príslušnej sadzbe.

6.2. Poplatok za správu Budovy

6.2.1. Výška. Nájomca sa zaväzuje platiť paušálny Poplatok za správu Budovy vo výške **20 EUR** za mesiac, bez DPH ako zmluvný poplatok za správu a prevádzkové služby Prenajímateľa v súvislosti s prevádzkou Centra.

6.2.2. [Úmyselne vynechaný odsek]

6.2.3. Splatnosť Poplatku za správu Budovy. Poplatok za správu Budovy sa platí za rovnaké obdobie a je splatný rovnako ako Fixné nájomné. Prvá platba Poplatku za správu Budovy je splatná do desiatich Pracovných dní odo Dňa odovzdania.

6.3. Prevádzkové náklady Budovy

6.3.1. Výška. Paušálny podiel Nájomcu na Prevádzkových nákladoch Budovy, ktorý sa Nájomca zaväzuje platiť Prenajímateľovi, sa rovná fixnej čiastke vo výške **20 EUR** mesačne bez DPH.

6.3.2. Splatnosť Prevádzkových nákladov Budovy. Paušálny podiel Nájomcu na Prevádzkových nákladoch Budovy sa platí za rovnaké obdobie a je splatný rovnako ako Fixné nájomné. Prvá platba paušálneho podielu Nájomcu na Prevádzkových nákladoch Budovy je splatná do desiatich Pracovných dní odo Dňa odovzdania.

7. PRIAME PREVÁDZKOVÉ NÁKLADY

7.1 Priame prevádzkové náklady. Priame prevádzkové náklady znáša Nájomca. Nájomca sa zaväzuje Priame prevádzkové náklady priamo a riadne platiť príslušným dodávateľom médií a/alebo služieb.

8. [ÚMYSELNE VYNECHANÉ]

9. OZNÁMENIA A DORUČOVANIE

9.1 Oznámenia. Ak v ostatných ustanoveniach tejto Nájomnej zmluvy nie je výslovne stanovené inak, všetky oznámenia, otázky, pripomienky či námietky podľa tejto Nájomnej zmluvy budú v písomnej forme v slovenskom jazyku a budú adresátovi podané osobne či odoslané kuriérskou službou, alebo doporučenou poštou. Bez toho, aby tým boli obmedzené akékoľvek iné spôsoby, ktorými môže ktorákoľvek Strana preukázať, že druhá Strana jej oznámenie obdržala, považuje sa oznámenie podané na základe tejto Nájomnej zmluvy za riadne doručené:

- (a) ak bolo podané osobne alebo odoslané kuriérskou službou, odovzdaním takého oznámenia zamestnancovi či inému oprávnenému zástupcovi adresáta alebo podpísaným potvrdením o prijatí takého oznámenia zamestnancom či iným oprávneným zástupcom adresáta, prípadne odmietnutím prevzatia takého oznámenia zamestnancom či iným oprávneným zástupcom adresáta, alebo
- (b) ak bolo zaslané doporučenou poštou, piatym Pracovným dňom nasledujúcim po dni odoslania poštou.

Ak niektorá zo Strán využije viac než jeden z vyššie uvedených spôsobov doručovania oznámení podľa tejto Nájomnej zmluvy, má sa za to, že adresát obdržal príslušné vyhlásenie v ten z vyššie uvedených dní doručenia, ktorý nastal skôr. Bez ohľadu na vyššie uvedené, tento odsek sa neuplatní na doručovanie daňových dokladov.

9.2 Kontaktné údaje. Pre doručovanie oznámení Stranám tejto Nájomnej zmluvy platia nasledujúce kontaktné údaje:

9.2.1 Prenajímateľ:

AUPARK a.s.
Einsteinova 18
851 01 Bratislava
K rukám: predseda predstavenstva

9.2.2 Nájomca:

Bratislavský samosprávny kraj
Sabinovská 16
820 05 Bratislava
Tel: 0910 788 599
E-mail: tomas.szalay@region-bsk.sk
E-mail pre daňové doklady: lubos.majer@region-bsk.sk

- 9.3 Oznámenie o zmene kontaktných údajov. Nájomca je povinný oznámiť Prenajímateľovi akúkoľvek zmenu kontaktných údajov pre doručovanie najneskôr do troch (3) dní po takejto zmene.

10. PODMIENKY NÁJMU

- 10.1 Podmienky nájmu. Podmienky nájmu, ktoré sú k tejto Nájomnej zmluve pripojené v Prílohe č. 1, sú jej neoddeliteľnou súčasťou a ďalej spresňujú práva a povinnosti Strán definované Nájomnou zmluvou. Nájomca výslovne potvrdzuje, že sa ustanoveniami Podmienok nájmu oboznámil a prijíma ich. V prípade akéhokoľvek rozporu medzi ustanoveniami Nájomnej zmluvy a Podmienok nájmu platia ustanovenia Nájomnej zmluvy.
- 10.2 Prenajímateľ poskytne Nájomcovi v rámci Centra priestor na propagáciu Priestorov a priestor pre navigáciu do Priestorov v rámci Centra. Odmena za uvedené služby je zahrnutá vo Fixnom nájomnom.
- 10.3 Prenajímateľ zabezpečí možnosť bezplatného parkovania v Centre počas Otváracej doby Centra pre osoby určené Nájomcom. Nájomca poskytne Prenajímateľovi poznávaciu značku vozidiel.

11. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

- 11.1 Rozhodné právo. Nájomná zmluva sa riadi slovenským právom z hľadiska formy aj obsahu.
- 11.2 Vylúčenie zákonných ustanovení. Strany týmto výslovne súhlasia a potvrdzujú, že na účely tejto Nájomnej zmluvy sa nepoužijú:
- 11.2.1 ustanovenia §§ 345 až 348, 351 odsek 2, 356 a 357, 378 časť za bodkočiarkou zákona č. 513/1991 Zb., Obchodný zákonník (ďalej len "**Obchodný zákonník**"), ustanovenia § 676 odsek 2 zákona č. 40/1964 Zb., Občiansky zákonník (ďalej len "**Občiansky zákonník**"); a
- 11.2.2 všetky dispozitívne ustanovenia právnych predpisov, ktoré sú fakticky vylúčené dohodou Strán obsiahnutou v tejto Nájomnej zmluve.
- 11.3 Zmluvné pokuty a náhrada škody. Akýkoľvek nárok na zaplatenie akejkoľvek zmluvnej pokuty podľa tejto Nájomnej zmluvy nevylučuje právo na náhradu škody v plnom rozsahu.
- 11.4 Započítanie vzájomných pohľadávok. Bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa nie je Nájomca oprávnený započítať akékoľvek zo svojich pohľadávok voči Prenajímateľovi proti akejkoľvek pohľadávke Prenajímateľa voči Nájomcovi. Prenajímateľ je oprávnený jednostranne započítať akúkoľvek svoju pohľadávku voči Nájomcovi proti akejkoľvek

pohľadávke Nájomcu voči Prenajímateľovi, pričom sa to týka aj pohľadávok, ktoré ešte nie sú splatné, a pohľadávok, ktoré sú už premŕčané.

11.5 Zadržiavanie platieb. Nájomca nemá právo zdržiavať a neplatiť Nájomné alebo akúkoľvek inú platbu podľa tejto Nájomnej zmluvy z dôvodu akýchkoľvek nárokov Nájomcu voči Prenajímateľovi.

11.6 Spracúvanie osobných údajov. Nájomca vyhlasuje, že sa pred uzatvorením Nájomnej zmluvy podrobne oboznámil s vyhlásením Prenajímateľa o spracovaní osobných údajov v súvislosti s uzatvorením a plnením Nájomnej zmluvy (ďalej len „**Vyhlásenie o spracovaní osobných údajov**“). Vyhlásenie o spracovaní osobných údajov je dostupné na adrese <https://www.aupark-bratislava.sk/business-partners-privacy-policy> a môže byť Prenajímateľom priebežne aktualizované. Nájomca vyhlasuje, že Vyhláseniu o spracovaní osobných údajov rozumie, a že ohľadom neho nemá žiadne výhrady voči Prenajímateľovi. V prípade, ak Nájomca poskytol alebo v rámci plnenia Nájomnej zmluvy poskytne Prenajímateľovi osobné údaje členov svojich orgánov, svojich zamestnancov a/alebo iných kontaktných osôb, zaväzuje sa plniť všetky svoje povinnosti, ktoré pre neho vyplývajú z Vyhlásenia o spracovaní osobných údajov.

12.6A Strany potvrdzujú, že sú účinne zaviazané k boju proti korupcii, zneužívaniu vplyvu, praniu špinavých peňazí a financovaniu terorizmu v súlade s platnými predpismi (ďalej len „**Predpisy**“). Každá Strana prehlasuje, že nastavila vhodné zásady a postupy k zabezpečeniu súladu s Predpismi. Strany prehlasujú, že pre účely uzavretia tejto Nájomnej zmluvy sa nedopustili alebo neschválili žiadne konanie (vrátane nezákonných platieb, neprimeraných darov alebo výhod), ktoré by spôsobilo, že by Strany porušovali Predpisy. Každá strana je povinná v rozsahu dovoleného právnymi predpismi informovať druhú stranu, pokiaľ sa dozvie o akomkoľvek (potenciálnom) porušení Predpisov v súvislosti s touto Nájomnou zmluvou.

11.7 Vysporiadanie sporov. Akékoľvek spory týkajúce sa tejto Nájomnej zmluvy alebo vzniknuté v súvislosti s ňou budú rozhodnuté príslušným súdom Slovenskej republiky.

11.8 Úplnosť zmluvy. Nájomná zmluva predstavuje ohľadom svojho predmetu úplnú dohodu Strán a nahrádza všetky predchádzajúce rozhovory, rokovania a dohody medzi Stranami týkajúce sa predmetu tejto Nájomnej zmluvy.

11.9 Zmeny a dodatky. Ak Nájomná zmluva výslovne neustanovuje inak, nemožno túto Nájomnú zmluvu meniť či dopĺňať inak ako písomne, pričom príslušný dokument musia riadne podpísať obe Strany. Bez ohľadu na vyššie uvedené je Prenajímateľ oprávnený jednostranne zmeniť svoje bankové účty špecifikované v záhlaví tejto Nájomnej zmluvy, pričom takáto zmena bude voči Nájomcovi účinná počnúc dňom oznámenia takejto zmeny Nájomcovi.

11.10 Prílohy. K tejto Nájomnej zmluve sú pripojené nasledujúce prílohy, ktoré sú jej neoddeliteľnou súčasťou:

Príloha	č. 1	Podmienky nájmu
Príloha	č. 2	[Úmyselne vynechané]
Príloha	č. 3	Plán Priestorov
Príloha	č. 4	Poplatok za správu Budovy
Príloha	č. 5	[Úmyselne vynechané]
Príloha	č. 6	[Úmyselne vynechané]
Príloha	č. 7	[Úmyselne vynechané]
Príloha	č. 8	[Úmyselne vynechané]
Príloha	č. 9	[Úmyselne vynechané]
Príloha	č. 10	[Úmyselne vynechané]

Technická a dizajnová príručka predstavuje neoddeliteľnú súčasť tejto Nájomnej zmluvy bez ohľadu na to, či je k nej pripojená alebo nie.

- 11.11 Platnosť. Nájomná zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma Stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na internetovej stránke Nájomcu v súlade s § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám (zákon o slobode informácií).
- 11.12 Strany potvrdzujú, že sa aktívne zaväzujú bojovať proti korupcii, legalizácii príjmov z trestnej činnosti a proti financovaniu terorizmu. Každá zo Strán vyhlasuje, že v tejto oblasti zaviedla primerané pravidlá a postupy v súlade s príslušnými právnymi predpismi, ktoré sa vzťahujú na ňu, jej zamestnancov a všetky spoločnosti v rámci jej Skupiny.
- 11.13 Záverečné vyhlásenia. Strany si Nájomnú zmluvu prečítali a týmto vyhlasujú, že rozumejú jej obsahu, a že uzatvárajú Nájomnú zmluvu na základe slobodnej vôle a nie pod nátlakom alebo za nápadne nevýhodných podmienok.

[PODPISY NA NASLEDUJÚCEJ STRANE]

NA DÔKAZ. TOHO Strany uzavreli a vzájomne si odovzdali túto Nájomnú zmluvu v deň uvedený ako prvý na začiatku tejto Nájomnej zmluvy.

AUPARK a. s.

Igor Lorenc

na základe substitučného plnomocenstva
od Unibail-Rodamco Česká republika, s.r.o.,
konajúcej na základe plnomocenstva

Bratislavský samosprávny kraj

Mgr. Juraj Droba, MBA, MA
predseda

1. ÚVODNÉ USTANOVENIA

1.1 Tieto Podmienky nájmu ďalej spresňujú práva a povinnosti Strán definované Nájomnou zmluvou.

1.2 Na účely Nájomnej zmluvy a týchto Podmienok nájmu majú výrazy písané s veľkým začiatočným písmenom tento význam:

„Deň odovzdania“	má význam definovaný v odseku 2.5 Nájomnej zmluvy;
„Deň otvorenia“	znamená deň, v ktorý Nájomca začne prevádzku a obchodovanie v Priestoroch a otvorí Priestory pre verejnosť (bez ohľadu na to, či v rozpore alebo v súlade s Nájomnou zmluvou);
„Deň uplynutia“	znamená posledný deň nájmu podľa Nájomnej zmluvy;
„Doba trvania nájmu“	má význam definovaný v odseku 4.1 Nájomnej zmluvy;
„Fixné nájomné“	má význam definovaný v odseku 5.2 Nájomnej zmluvy;
„Nájomná zmluva“	znamená zmluvu o nájme nebytového priestoru, ktorej neoddeliteľnou súčasťou sú tieto Podmienky nájmu;
„Nájomné“	znamená nájomné za užívanie Priestorov, t.j. Fixné nájomné;
„Oprávnenie“	má význam stanovený v odseku 4.2.1 Podmienok nájmu;
„Otváracia doba“	znamená otváraciu dobu, počas ktorej môžu byť Priestory denne otvorené Nájomcom pre verejnosť, stanovenú Prenajímateľom v Prevádzkovom poriadku, alebo ak takto nie je stanovená, dobu od 10:00 do 21:00 (SEČ) od pondelka do piatku a dobu od 9:00 do 21:00 (SEČ) v sobotu a nedeľu, ak záväzné právne predpisy, Nájomná zmluva a/alebo Prevádzkový poriadok nestanovujú inak;
„Poplatok za správu Budovy“	znamená fixný zmluvný poplatok za správcovské a prevádzkové služby poskytované v súlade s touto Nájomnou zmluvou, ktorý je bližšie špecifikovaný v odseku 6.2 Nájomnej zmluvy
„Poplatky“	majú význam definovaný v odseku 6.1 Nájomnej zmluvy;
„Povolené užívanie“	má význam stanovený v odseku 3.1 Nájomnej zmluvy;
„Práce Prenajímateľa“	znamená práce a inštalácie, ktoré budú v Priestoroch vykonané Prenajímateľom v súlade s Technickou a dizajnovou príručkou;
„Pracovný deň“	znamená všetky dni akéhokoľvek kalendárneho roka, okrem sobôt, nedeľ a všetkých dní, ktoré sú v Slovenskej republike dňami pracovného pokoja;
„Prevádzkový poriadok“	má význam definovaný v odseku 4.1.1 Podmienok nájmu;
„Prevádzkové náklady Budovy“	znamenajú súhrnné náklady za všetky médiá poskytované Centru ako celku, splatné Prenajímateľovi zo strany Nájomcu v rozsahu paušálnej čiastky stanovenej v odseku 6.3.1 Nájomnej zmluvy. Výška týchto celkových nákladov sa rovná súhrnu nákladov/výdavkov vzniknutých Prenajímateľovi v súvislosti so všetkými médiami poskytnutými Centru ako celku v priebehu ktoréhokoľvek z kalendárnych rokov Doby trvania nájmu vo výške účtovanej Prenajímateľovi príslušnými dodávateľmi (prípadne vo

výške účtovanej priamo Prenajímateľom, ak budú dodávky elektrickej energie do Centra zabezpečované Prenajímateľom vo vlastnom mene a na vlastný účet), najmä nákladov na elektrickú energiu, vodné, stočné, odvod zrážkových vôd, plyn, vykurovanie, chladenie, ventiláciu a osvetlenie. Ak dodávka elektrickej energie do Centra bude zabezpečovaná Prenajímateľom ako licencovaným prevádzkovateľom miestnej distribučnej sústavy a dodávateľom, potom Prevádzkové náklady Budovy budú zahŕňať aj náklady na dodávku takejto elektrickej energie (vrátane nákladov na zabezpečenie distribúcie a ďalších súvisiacich poplatkov stanovených právnymi predpismi), pričom výška takýchto nákladov za dodávku elektrickej energie bude stanovená na základe ceny Prenajímateľa stanovenej pre predaj/dodávku el. energie tretím osobám.

„Priame prevádzkové náklady“

znamenajú skutočné priame náklady Nájomcu na telefón alebo akékoľvek ďalšie telekomunikačné služby, poskytované Nájomcovi priamo treťou osobou, a taktiež akékoľvek ďalšie služby a/alebo médiá poskytované treťou osobou, ohľadom ktorých je Nájomca vedený ako priamy užívateľ, a ktoré sa vzťahujú k Priestorom, zahŕňajúce najmä akékoľvek pripojovacie, prevodné a odpojovacie poplatky;

„Priestory“

majú význam definovaný v odseku 2.2 Nájomnej zmluvy, pričom sú bližšie vyznačené na pláne pripojenom k Nájomnej zmluve v Prílohe č. 3;

„Skupina“

znamená jednu alebo viac právnických osôb, ktoré sú priamo alebo nepriamo kontrolované (v zmysle §66a Obchodného zákonníka) tým/i istým/i konečným/i užívateľom/i výhod, spolu s tým(i)to konečným/i užívateľ(o)m/i výhod;

„Technická a dizajnová príručka“

znamená záväznú príručku vydanú Prenajímateľom stanovujúcu práce a zariadenia vykonané a inštalované v Priestoroch Prenajímateľom pred Dňom odovzdania a podmienky a postupy pre vykonávanie Prác Nájomcu a Úprav, ktorá môže byť podľa potreby jednostranne doplňovaná alebo menená Prenajímateľom na základe jeho výlučného uváženia;

„Úpravy“

znamenajú všetky úpravy, inštalácie, vylepšenia, rekonštrukcie či iné fyzické stavebné zmeny (bez ohľadu na to, či ich je možné uznať za technické zhodnotenie alebo nie) v Priestoroch alebo v ich blízkosti;

„Úrok z omeškania“

znamená úrok z omeškania vo výške 2,5 % (dva a pol percenta) mesačne;

„Záväzný deň otvorenia“

má význam stanovený v odseku 4.2 Nájomnej zmluvy;

2. NÁJOMNÉ A ĎALŠIE PLATBY, PLATOBNÉ PODMIENKY

2.1 [úmyselne vynechaný odsek]

2.2 [úmyselne vynechaný odsek]

2.3 Platobné podmienky

2.3.1 Platba. Každá platba podľa Nájomnej zmluvy sa uskutoční v eurách, prostredníctvom bezhotovostného prevodu na bankový účet uvedený v Nájomnej zmluve alebo na iný bankový účet, ktorý Prenajímateľ Nájomcovi oznámi.

2.3.1A Elektronická fakturácia. Strany sa dohodli, že všetky faktúry a ostatné daňové doklady, ktoré v zmysle zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty spadajú pod pojem „faktúra“, vydávané v súvislosti s Nájomnou zmluvou, bude Prenajímateľ zasielať Nájomcovi výlučne v elektronickej podobe na emailovú adresu pre daňové doklady uvedenú v odseku 9.2.2 Nájomnej zmluvy. Nájomca týmto súhlasí s elektronicou fakturáciou a elektronicou doručovaním vystavených faktúr v zmysle ustanovenia § 71 ods. 1 písm. b) zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty, v platnom znení, počas celej Doby trvania nájmu. Ak kedykoľvek počas Doby trvania nájmu nebude z akéhokoľvek dôvodu možné pokračovať v doručovaní faktúr elektronicou alebo ak sa tak Prenajímateľ rozhodne, faktúry súvisiace s Nájomnou zmluvou budú vyhotovované a doručované vo vytlačenej listinnej forme.

2.3.2 Splatnosť. Nájomca bude uhrádzať platby Fixného nájomného a Pravidelného poplatku za správu Budovy vždy najneskôr v príslušných dňoch splatnosti stanovených v odsekoch 5.5 a 5.6 Nájomnej zmluvy bez ohľadu na skutočnosť, či obdržal príslušnú faktúru, alebo nie. Úhrady ostatných platieb v zmysle Nájomnej zmluvy bude Nájomca uhrádzať na základe faktúry alebo výzvy a príslušnej lehoty splatnosti stanovenej pre takú platbu v Nájomnej zmluve.

2.3.3 Platba pripísaním na účet. Všetky platby podľa Nájomnej zmluvy sa považujú za uhradené v deň, kedy je príslušná čiastka pripísaná na bankový účet Prenajímateľa.

2.3.4 Úrok z omeškania. Ak je Nájomca v omeškaní s plnením akéhokoľvek finančného záväzku, zaplatí Prenajímateľovi Úrok z omeškania.

2.3.5 [úmyselne vynechaný odsek]

2.3.6 Stanovenie Platieb. Ak Prenajímateľ v každom jednotlivom konkrétnom prípade nestanoví inak, použije Prenajímateľ každú Nájomcovu platbu bez bližšieho určenia najprv k úhrade zmluvnej pokuty, potom úrokov z omeškania a až nakoniec istiny dlhu.

3. [ÚMYSELNE VYNECHANÉ]

4. POVINNOSTI NÁJOMCU

Okrem ostatných povinností Nájomcu uvedených v Nájomnej zmluve sa Nájomca zaväzuje plniť tieto povinnosti:

4.1 Prevádzkový poriadok

4.1.1 Nájomca bude vždy dodržiavať podmienky prevádzkového poriadku Centra vydaného Prenajímateľom (ďalej len "Prevádzkový poriadok"). Nájomca výslovne potvrdzuje,

že mu bol Prevádzkový poriadok pred uzavretím tejto Nájomnej zmluvy odovzdaný, že sa s jeho ustanoveniami oboznámil a prijíma ich.

4.2 Oprávnenie

- 4.2.1 Nájomca je povinný na vlastné náklady riadne si zaobstarat' všetky živnostenské oprávnenia a ostatné povolenia a súhlasy potrebné pre oprávnené prevádzkovanie všetkých druhov obchodnej činnosti v Priestoroch alebo v ktorýchkoľvek ich častiach spadajúcej do Povolného užívania (ďalej len "**Oprávnenie**"), pričom všetky tieto živnostenské oprávnenia a ostatné povolenia a súhlasy bude udržiavať v plnej platnosti a dodržiavať ich podmienky. Na žiadosť Prenajímateľa Nájomca predloží kópiu každého Oprávnenia vrátane akýchkoľvek príslušných doplnkov alebo zmien.

4.3 Otváracia doba

- 4.3.1 Predpokladaná otváracia doba Nájomcu v Priestoroch je určená od 11:00 hod. do 19:00 hod. od pondelka do soboty alebo od utorka do nedele (ďalej len "**Predpokladaná otváracia doba**"). Nájomca sa zaväzuje potvrdiť/oznámiť Prenajímateľovi Predpokladanú otváraciu dobu vždy v piatok najneskôr do 12:00 hod. na nasledujúci týždeň (pondelok až nedeľu). Nájomca je oprávnený po predchádzajúcom oznámení Prenajímateľovi uzavrieť Priestory zo špecifických dôvodov súvisiacich s Povolným užívaním (napr. nedodanie vakcín, nedostatok zaregistrovaných ľudí na termín očkovania) kedykoľvek počas Doby trvania nájmu alebo zmeniť Predpokladanú otváraciu dobu. Nájomca je povinný oznámiť takéto zatvorenie Priestorov alebo zmenu Predpokladanej otváracie doby Priestorov v zmysle prvej vety najneskôr 24 hodín pred plánovaným zatvorením alebo zmenou. Pre odstránenie pochybností, zmena Predpokladanej otváracie doby v zmysle predchádzajúcej vety musí byť v súlade s Otváracou dobou.

4.4 Užívanie Priestorov

- 4.4.1 [Úmyselne vynechaný odsek]
- 4.4.2 Užívať Priestory s náležitou starostlivosťou a rozvahou a v súlade s Nájomnou zmluvou, Podmienkami nájmu, Prevádzkovým poriadkom, a primeranými pokynmi Prenajímateľa, jeho zamestnancov a správcu Centra.
- 4.4.3 Užívať Priestory výlučne k Povolnému užívaniu a dodržiavať a neporušovať žiadne platné zákony a nepovoliť ich porušovanie, najmä pokiaľ ide o hygienické predpisy stanovujúce teplotné limity, predpisy pre ochranu nefajčiarov, a podmienky a pravidlá, podľa ktorých Prenajímateľ prevádzkuje Centrum.
- 4.4.4 [Úmyselne vynechaný odsek]
- 4.4.5 [Úmyselne vynechaný odsek]
- 4.4.6 [Úmyselne vynechaný odsek]
- 4.4.7 Neupevňovať na steny a stropy Priestorov zariadenia alebo vybavenie, ani neumiestňovať na podlahu Priestorov náklad, ktoré by mohli prekračovať hmotnostné obmedzenia.
- 4.4.8 [Úmyselne vynechaný odsek]

4.5 Vzhľad Priestorov

- 4.5.1 Zabezpečiť, aby vzhľad Priestorov, najmä umiestnenie a vzhľad akéhokoľvek nápisu (v interiéri alebo exteriéri), reklamy, oznámenia alebo akéhokoľvek iného druhu alebo typu nápisu v Priestoroch alebo okolo nich, a ich výkladov, bol výhradne taký, aký stanovuje Prevádzkový poriadok alebo aký Prenajímateľ vopred písomne odsúhlasil.

4.6 Užívanie spoločných priestorov Centra

- 4.6.1 [Úmyselne vynechaný odsek]

- 4.6.2 Zabezpečiť, aby jeho zamestnanci nefajčili v nákupnej galérii a v spoločných priestoroch Budovy; fajčenie v Budove je povolené výlučne v častiach, ktoré sú osobitne určené ako fajčiarske zóny, pričom zriadenie takých zón je výlučne na vlastnom uvážení Prenajímateľa.

4.7 Dodržiavanie zákonov

- 4.7.1 Dodržiavať všetky všeobecne záväzné právne predpisy a súvisiace povinnosti, najmä v oblasti požiarnej ochrany a bezpečnosti práce v Priestoroch a Budove, vrátane všetkých príslušných ustanovení uvedených v Prevádzkovom poriadku, a zabezpečiť ich dodržiavanie zo strany zamestnancov a dodávateľov Nájomcu.

- 4.7.2 [Úmyselne vynechaný odsek]

4.8 Údržba a opravy

- 4.8.1 Nájomca je po celú Dobu trvania nájmu povinný na vlastné náklady:

- (a) udržiavať Priestory čisté a v stave zodpovedajúcom Povolnému užívaniu,
- (b) vykonávať všetky nevyhnutné opravy Priestorov s výnimkou tých, ktoré vzniknú v dôsledku úprav Budovy vykonaných Prenajímateľom.

- 4.8.2 Upratovať interiér Priestorov a čistiť vnútorné časti ich okien a dverí, kedykoľvek to bude potrebné a vždy, keď to odôvodnene vyžaduje Prenajímateľ, v súlade s Prevádzkovým poriadkom.

- 4.8.3 Na vlastné náklady a riziko vykonávať drobné opravy a údržbu Priestorov a inštalácií v rámci Priestorov, ktoré nepresiahnu v jednotlivom prípade sumu 50 EUR a kumulatívne 250 EUR.

4.9 Úpravy

- 4.9.1 Nájomca nesmie v Priestoroch vykonávať akékoľvek Úpravy bez výslovného písomného súhlasu Prenajímateľa pre každý jednotlivý prípad týchto Úprav.

- 4.9.2 Akúkoľvek Úpravu a/alebo ďalšie práce vykonáva Nájomca v čase a za podmienok stanovených v Technickej a dizajnovej príručke a Prevádzkovom poriadku, a v súlade s ďalšími požiadavkami Prenajímateľa, ak nejaké sú.

4.10 Zodpovednosť

- 4.10.1 Nájomca zodpovedá za všetky prípadné škody na Budove, vrátane Priestorov alebo Centra, ktoré spôsobil Nájomca, jeho zamestnanci, a to bez ohľadu na to, či bola škoda spôsobená zámernou alebo z neobstaranosti.

4.11 Vrátenie Priestorov

- 4.11.1 Vrátiť Priestory Prenajímateľovi najneskôr v deň ustanovený v odseku 13.1 Podmienok nájmu v stave, v ktorom boli po ukončení Prác Prenajímateľa, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, na základe písomného odovzdávacieho protokolu, ak si ho Prenajímateľ vyžiada.

4.12 Ostatné

- 4.12.1 Počas otváracích hodín kina nachádzajúceho sa v Centre je Nájomca povinný zabezpečiť, aby žiadne činnosti vykonávané v Priestoroch, nevyvolali úroveň hluku v žiadnej časti fasády kina, pri stene hraničiacej s kinom alebo pri objekte susediacom s kinom, ktorá prekračuje niektorú z nasledujúcich hodnôt: 70dB $L_{Aeq,1h}$, 85dB $L_{Amax,fast}$.
- 4.12.2 Nájomca sa zaväzuje monitorovať v pasáži pred Priestormi počet ľudí čakajúcich na očkovanie, pričom v prípade začatia tvorenia radov ľudí je Nájomca povinný zavolať SBS Centra.
- 4.12.3 Nájomca sa zaväzuje zaobchádzať so všetkými informáciami v Nájomnej zmluve a akýchkoľvek ďalších súvisiacich dokumentoch, ktoré mu Prenajímateľ poskytol, ako sú dôvernými a nezverejniť ani nesprístupniť žiadne takéto dôverné informácie bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa, ibaže by bolo takéto zverejnenie vyžadované právnymi predpismi; v takom prípade Nájomca zverejnenie Prenajímateľovi bezodkladne oznámi.

5. [ÚMYSELNE VYNECHANÉ]

6. PRÁVA A POVINNOSTI PRENAJÍMATEĽA, PREVÁDZKA CENTRA, ZMENY CENTRA

- 6.1.1 Prenajímateľ zabezpečí, aby bol Nájomcovi umožnený plný výkon práv, ktoré mu sú Nájomnou zmluvou priznané, za predpokladu, že Nájomca plní všetky svoje povinnosti vyplývajúce z Nájomnej zmluvy.
- 6.1.2 Počas Doby trvania nájmu umožní Prenajímateľ Nájomcovi, jeho zamestnancom, všetkým ostatným osobám oprávneným požadujúcim vstup do Priestorov, voľný a nerušený prístup do Priestorov počas otvárací doby stanovenej podľa potreby pre Budovu písomne Prenajímateľom a/alebo uvedenej v Prevádzkovom poriadku. Akýkoľvek vstup do Priestorov mimo túto otváraciu dobu je podmienený predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa pre každý jednotlivý prípad a podlieha podmienkam uvedeným v Prevádzkovom poriadku. V prípade výnimočnej udalosti je Prenajímateľ oprávnený Centrum zatvoriť, pričom Nájomcovi z takéhoto zatvorenia Centra nevznikne nárok na akúkoľvek zľavu z Nájomného alebo Poplatkov.
- V prípade výpadku, poruchy alebo prerušenia dodávky médií alebo služieb nemá Nájomca nárok, ak kogentné ustanovenia zákona neustanovia inak, na náhradu škody voči Prenajímateľovi ani na zľavu z Nájomného alebo právo obmedziť alebo odložiť platbu akýchkoľvek čiastok v súlade s Nájomnou zmluvou, hoci má právo na zodpovedajúcu náhradu škody od takých dodávateľov.
- 6.1.3 Prenajímateľ je oprávnený prerušiť alebo obmedziť akúkoľvek dodávku média a/alebo služby za účelom vykonania opráv, údržby, revízií, výmen alebo vylepšení, ktorých vykonanie je podľa odôvodneného úsudku Prenajímateľa nevyhnutné.

6.2 Správca Centra

- 6.2.1 Prenajímateľ môže kedykoľvek ustanoviť tretiu osobu za správcu Centra a ustanoveného správcu zmeniť. Identita (nového) správcu bude bezodkladne písomne oznámená Nájomcovi. Správca ustanovený Prenajímateľom je zodpovedný za všetky alebo vybrané administratívne a prevádzkové úlohy týkajúce sa Centra, náklady na ktoré patria do Poplatkov. Správca môže tieto náklady (vrátane DPH v príslušnej sadzbe) fakturovať priamo nájomcom a spravovať prijaté úhrady. Správca je plne oprávnený vykonávať práva a plniť povinnosti Prenajímateľa z Nájomnej zmluvy súvisiace s nákladmi tvoriacimi Poplatky (vrátane udeľovať súhlasy nájomcom), s výnimkou ukončenia Nájomnej zmluvy, zmien Nájomnej zmluvy a vzdania sa akéhokoľvek práva Prenajímateľa podľa Nájomnej zmluvy.
- 6.2.2 Správca môže byť ustanovený ako správca konajúci na účet Prenajímateľa vo vlastnom mene alebo v mene Prenajímateľa. Ak má Správca konať vo vlastnom mene, stávajú sa týmto správca a Prenajímateľ spoločne a nerozdielne oprávnení a povinní z príslušných práv a povinností podľa tejto Zmluvy týkajúcich sa plnení spadajúcich do nákladov tvoriacich Poplatky, pričom platí, že všetky tieto plnenia primárne poskytuje Správca. Presný rozsah plnení Správcu bude špecifikovaný v oznámení Prenajímateľa nájomcom a môže byť kedykoľvek Prenajímateľom rovnakým spôsobom zmenený alebo doplnený. Pre vylúčenie pochybností, Správca, ak je ustanovený spôsobom, že koná vo vlastnom mene, je oprávnený vo svojom vlastnom mene kupovať služby a tovary tretích osôb, ktoré budú nájomcovia uhrádzať v rámci Poplatkov, a fakturovať tieto služby a tovary nájomcom. Správca v takom prípade aj s konečnou platnosťou určuje rozdelenie vzniknutých a vznikajúcich nákladov tvoriacich Poplatky.

7. PRÍSTUP PRENAJÍMATEĽA DO PRIESTOROV

7.1 Prístup do Priestorov

- 7.1.1 Nájomca umožní Prenajímateľovi, zástupcom Prenajímateľa, poskytovateľom médií a ďalším osobám zodpovedným za údržbu Priestorov a/alebo Budovy vykonávať revízie, údržby a opravy technických systémov a konštrukčných prvkov Budovy v Priestoroch. Za týmto účelom majú Prenajímateľ a zástupcovia Prenajímateľa právo vstúpiť do Priestorov kedykoľvek v primeraný čas na základe písomného alebo ústneho oznámenia urobeného s primeraným predstihom, pričom toto predchádzajúce upozornenie nie je potrebné v prípade stavu núdze.
- 7.1.2 V prípade hroziaceho poškodenia majetku, zdravia alebo ohrozenia života sú Prenajímateľ a jeho zástupcovia oprávnení vstúpiť do Priestorov bez predchádzajúceho oznámenia. Počas takéhoto vstupu musí Prenajímateľ zabezpečiť primeranú starostlivosť o majetok Nájomcu. Prenajímateľ po tomto vstupe bezodkladne písomne informuje Nájomcu o podrobnostiach vstupu.

8. POISTENIE

8.1 Poistenie Nájomcu

- 8.1.1 [Úmyselne vynechaný odsek]
- 8.1.2 Poistenie zodpovednosti Nájomcu za škody. Nájomca na svoje náklady uzatvorí poistenie zodpovednosti za škodu spôsobenú tretím osobám v súvislosti so svojimi aktivitami a prevádzkou. Poistenie sa bude vzťahovať na prípady poranenia či úmrtia osôb, majetkovú škodu, vrátane ušlého zisku, ktorá vznikne tretím osobám. Takéto poistenie bude

udržiavané s limitom poistného plnenia minimálne vo výške 800.000,- EUR na jednu poistnú udalosť a podiel spoluúčasti Nájomcu nepresiahne výšku 5% z tejto čiastky.

- 8.1.3 Poistné zmluvy budú udržiavané v platnosti v poisťovniach, ktoré majú oprávnenie k tejto obchodnej činnosti v Slovenskej republike, a vo forme a obsahu, ktorý je pre Prenajímateľa uspokojivý.
- 8.1.4 Kópie poistných certifikátov alebo, na žiadosť Prenajímateľa aj poistných zmlúv, uvedených v odseku 8.1 týchto Podmienok nájmu budú odovzdané Prenajímateľovi pred Dňom otvorenia.
- 8.1.5 Nájomca je povinný udržiavať poistenie po celú Dobu trvania nájmu a riadne platiť poistné. Nájomca poskytne Prenajímateľovi na výzvu Prenajímateľa uspokojivé doklady o riadnych úhradách poistného.

9. POSTÚPENIE A PODNÁJOM

- 9.1.1 Nájomca bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa pre každý jednotlivý prípad:
 - (a) nepostúpi ani inak neprevedie svoje práva ani neprenesie svoje povinnosti vyplývajúce z Nájomnej zmluvy (či už zmluvne, zo zákona alebo inak), nezaloží ani nezaťaží svoje práva/nároky z Nájomnej zmluvy, a to úplne ani čiastočne,
 - (b) nedá do podnájmu Priestory či akúkoľvek ich časť, ani ich podnájom nepovolí,
 - (c) nedovolí, aby Priestory alebo akákoľvek ich časť boli, okrem Nájomcu, užívané akoukoľvek osobou na účely zápisu sídla, poštového doručovania či akýchkoľvek iných oprávnení, a
 - (d) nedovolí, aby Priestory či akákoľvek ich časť boli užívané alebo inak využívané akýmkoľvek iným predajcom.

10. ZMLUVNÉ POKUTY

- 10.1 Ak Nájomca poruší alebo je v omeškaní s plnením ktoréhokoľvek zo svojich nepeňažných zmluvných záväzkov a porušenie alebo omeškanie nenapraví ani v primeranej lehote po e-mailovej a/alebo telefonickej výzve Prenajímateľa na nápravu, je Prenajímateľ oprávnený požadovať od Nájomcu zmluvnú pokutu vo výške jednej tridsatiny (1/30) čiastky Fixného nájomného za každý deň tohto porušenia alebo omeškania. Táto zmluvná pokuta sa neuplatní, ak je v Nájomnej zmluve alebo v Prevádzkovom poriadku vo vzťahu k porušeniu nepeňažného zmluvného záväzku alebo omeškaniu s plnením tohto nepeňažného záväzku dohodnutá iná výška zmluvnej pokuty.

11. [ÚMYSELNE VYNECHANÉ]

12. UKONČENIE NÁJMU

- 12.1 Ukončenie Prenajímateľom. V prípade porušenia akéhokoľvek záväzku či povinnosti Nájomca podľa tejto Nájomnej zmluvy (najmä omeškanie s platbami, prípadne porušenie inej povinnosti alebo povinností vyplývajúcich z Nájomnej zmluvy), pokiaľ Nájomca také porušenie nenapraví v primeranej lehote stanovenej Prenajímateľom v oznámení Prenajímateľa Nájomcovi o takomto porušení, bude Prenajímateľ oprávnený od tejto Nájomnej zmluvy odstúpiť na základe jeho písomného oznámenia Nájomcovi s účinnosťou ku dňu doručenia takéhoto oznámenia (ex nunc), bez obmedzenia nároku Prenajímateľa domáhať sa náhrady škody.

- 12.2 V prípade ukončenia odstúpením od tejto Nájomnej zmluvy uhradí Nájomca všetky platby dohodnuté v Nájomnej zmluve do piatich (5) Pracovných dní. Odstúpenie Prenajímateľom od Nájomnej zmluvy nemá vplyv na uvedenú Nájomcovú povinnosť, rovnako tak i na povinnosť Nájomcu vypratať a odovzdať Priestor v zmysle článku 13 Podmienok nájmu.
- 12.3 Ukončenie Nájomcom: Nájomca je oprávnený ukončiť Nájomnú zmluvu iba výpoveďou s 3 mesačnou výpovednou lehotou, ak Prenajímateľ opakovane podstatne porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z tejto Nájomnej zmluvy a toto porušenie nenapraví ani v primeranej lehote v minimálnej dĺžke desať (10) Pracovných dní po doručení upozornenia Nájomcom.

13. ODOVZDANIE PRIESTOROV PRENAJÍMATEĽOVI

- 13.1 Vypratanie a opustenie Priestorov. Najneskôr do piatich (5) dní odo dňa predčasného ukončenia nájmu podľa Nájomnej zmluvy (odstúpením) je Nájomca povinný odovzdať Priestory v stave po ukončení Prác Prenajímateľa, s prihliadnutím k obvyklému opotrebeniu. V prípade nesplnenia tejto povinnosti Nájomcom je Prenajímateľ oprávnený tak vykonať sám na náklady Nájomcu.
- 13.2 [Úmyselne vynechaný odsek]
- 13.3 Odovzdávací protokol. Ak to Prenajímateľ vyžaduje, vyhotovia Strany protokol o odovzdaní Priestorov Prenajímateľovi, popisujúci stav Priestorov a obsahujúci zoznam väd, ktoré budú napravené na náklady Nájomcu.
- 13.4 Nedostavenie sa k odovzdaniu. Ak sa Nájomca nezúčastní odovzdania Priestorov alebo bezdôvodne odmietne podpísať odovzdávací protokol, zostaví tento protokol Prenajímateľ, pričom jeho účinnosť bude rovnaká, ako keby ho podpísali obe Strany.
- 13.5 Vstup do Priestorov. Ak je Nájomca pri vyprataní Priestorov v omeškani o viac než päť (5) Pracovných dní, je Prenajímateľ oprávnený k vstupu do Priestorov a na účet a riziko Nájomcu vypratať Priestory. Ak nebolo dohodnuté inak, dáva Nájomca Prenajímateľovi výslovný súhlas a Prenajímateľ má právo podľa svojho vlastného uváženia majetok Nájomcu, ktorý bol odstránený z Priestorov a na náklady Nájomcu uskladnený po dobu aspoň piatich (5) Pracovných dní, zlikvidovať alebo predať akejkoľvek tretej osobe za účelom započítania akýchkoľvek pohľadávok voči Nájomcovi oproti výnosu z tohto predaja.

14. ZÁLOŽNÉ PRÁVO A ZÁDRŽNÉ PRÁVO

- 14.1 Záložné právo. Nájomca si je vedomý, že za účelom zabezpečenia záväzkov Nájomcu voči Prenajímateľovi v súvislosti s Nájomným vzniká v súlade s ustanoveniami § 672 zákona č. 40/1964 Zb., Občianskeho zákonníka, v platnom znení, záložné právo v prospech Prenajímateľa ku všetkým hnutelným veciam patriacim Nájomcovi v Priestoroch.
- 14.2 Zádržné právo. Prenajímateľovi prislúcha právo zadržať hnutelné veci, ktoré sa nachádzajú v Priestoroch a patria Nájomcovi. Toto zádržné právo je možné využiť k zabezpečeniu splatných pohľadávok Prenajímateľa voči Nájomcovi z Nájomnej zmluvy, vrátane pohľadávok z Nájomného, Pravidelného poplatku za správu Budovy. Toto zádržné právo zaniká až úplným zaplatením zabezpečenej pohľadávky.
- 14.3 Vynúšťanie práv. Nájomca nesmie brániť či zamedziť uplatneniu záložného či zádržného práva, ak sú splnené nasledujúce podmienky, a dáva týmto Prenajímateľovi výslovný súhlas k tomu, aby jeho zástupcovia za prítomnosti dvoch svedkov:
- 14.3.1 vstúpili do Priestorov po otvorení vchodových dverí za použitia dostupných technických prostriedkov a zariadení (vrátane v spolupráci so zámočníkom),

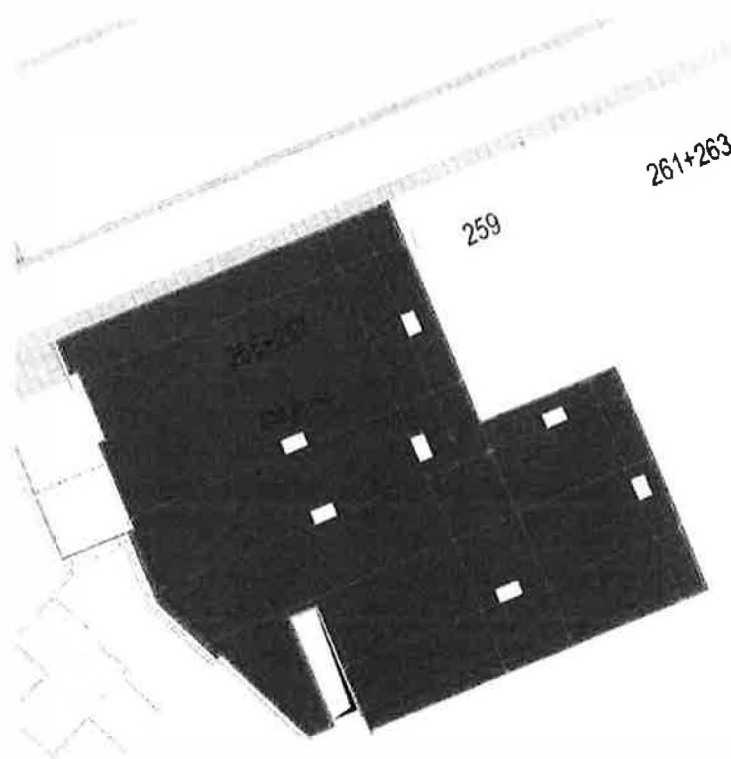
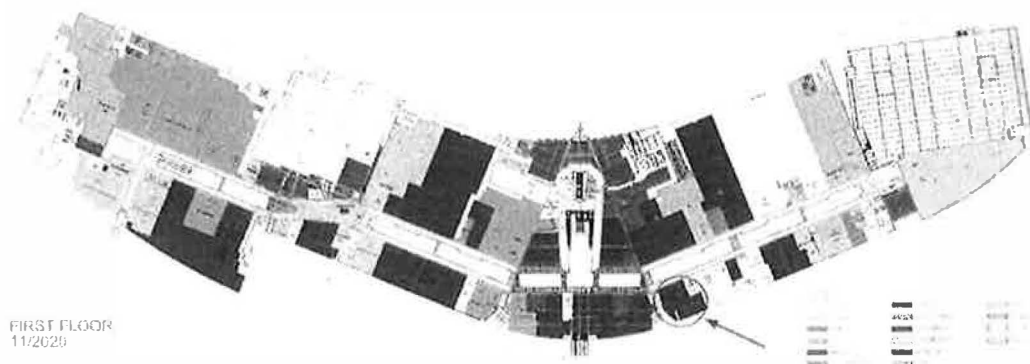
14.3.2 zostavili súpis predmetov nachádzajúcich sa v Priestoroch,

14.3.3 po zostavení súpisu vhodným spôsobom uskladnili tieto predmety nachádzajúce sa v Priestoroch alebo ich zadržali.

14.4 Súpis. Prenajímateľ písomne oznámi Nájomcovi zadržanie predmetov, pričom prílohou oznámenia bude súpis zadržaných predmetov. Ak si Nájomca nevyzdvihne zadržané predmety proti zaplateniu svojich dlhov Prenajímateľovi do tridsiatich (30) dní odo dňa vyhotovenia súpisu, alebo odo dňa doručenia oznámenia o zadržaní vecí Nájomcovi, podpis Nájomcu na Nájomnej zmluve oprávňuje Prenajímateľa k okamžitému predaju všetkých zadržaných predmetov. Prenajímateľ vopred písomne oznámi Nájomcovi pripravovaný predaj. Nájomca výslovne súhlasí s tým, že výnos z tohto predaja sa prednostne použije na uspokojenie pohľadávok Prenajímateľa voči Nájomcovi, vrátane nákladov na zadržanie a predaj zadržaných predmetov.

Príloha č. 3

Plán Priestorov



Poplatok za správu Budovy je stanovený fixnou čiastkou uvedenou v odseku 6.2.1 Nájomnej zmluvy.

Poplatok za správu Budovy je zmluvný poplatok hradený Nájomcom Prenajímateľovi za správu a prevádzkové služby poskytované Prenajímateľom Nájomcovi v súvislosti s prevádzkou Centra. Poplatok za správu Budovy zahŕňa najmä, nie však výlučne, náklady pozostávajúce z:

- (a) výdavkov na plnenia zo zmlúv a iných dodávok do Centra a všetkých jeho zariadení (najmä zmlúv a dodávok vzťahujúcich sa k zabezpečovaniu stráženia, upratovania, odvozu odpadu, vykonávania vonkajších úprav a odpratávania snehu),
- (b) výdavkov na údržbu Centra a všetkých jeho zariadení vrátane príslušných revízií (vrátane dodávok súvisiacich služieb, prác, materiálov a vybavenia),
- (c) výdavkov na opravy Centra a všetkých jeho zariadení (vrátane dodávok súvisiacich služieb, prác, materiálov a vybavenia), vrátane príslušných výmen, vrátane opráv a výmen investičnej povahy,
- (d) výdavkov na opravy, údržbu, revízie a výmeny vedenia a pripojok inžinierskych sietí a ostatných technických vedení slúžiacich Centru a všetkým jeho zariadeniam (vrátane dodávok súvisiacich služieb, prác, materiálov a vybavenia), a prípadné poplatky za odber médií, vrátane opráv a výmen investičnej povahy,
- (e) výdavkov na prispôbenie, úpravy a zmeny Centra, vrátane zmien a úprav investičnej povahy,
- (f) výdavkov na všetok personál (a súvisiace náklady, výdavky a benefity) a správcovskú spoločnosť zabezpečujúcu správu a prevádzku Centra a všetkých jeho zariadení,
- (g) výdavkov na poistenie súvisiace s Centrom a všetkým jeho zariadením (vrátane hnutel'ného majetku umiestneného v Centre) a poistenie zodpovednosti za škodu tretím osobám,
- (h) výdavkov na odmeny účtovníkov, auditorov, právnikov a iných odborných poradcov (a súvisiace náklady a výdavky) vynaložené v súvislosti so správou a prevádzkou Centra a všetkých jeho zariadení,
- (i) daní, poplatkov a iných verejných platieb, ktoré sú v súčasnosti alebo môžu byť kedykoľvek v budúcnosti vyrubené v súvislosti s Centrom, Nájomným či iným spôsobom v súvislosti s Nájomnou zmluvou (s výnimkou dane z príjmu spoločnosti Prenajímateľa),
- (j) všetkých ďalších výdavkov v súvislosti s prevádzkou a údržbou (tzv. property management) Centra.