

Dodatok č. 3
k nájomnej zmluve zo dňa 01.10.2005 v znení dodatku č. 1 zo dňa 01.05.2009
a dodatku č. 2 zo dňa 1.4.2010

(uzatvorenej v súlade s zákonom č. 116/1990 Z.z. o nájme a podnájme nebytových priestorov, v znení neskorších predpisov)

DÁTUM

23.2.2011

ZMLUVNÉ STRANY

1. Prenajímateľ **TESCO STORES SR, a.s.**
so sídlom Kamenné námestie 1/A, 815 61 Bratislava
registrovaná v Obchodnom registri vedenom Okresným súdom Bratislava I,
oddiel Sa, vložka č. 366/B
IČO: 31321828
DIČ: 2020301140
IČ DPH: SK7020000317
bankové spojenie:
zastúpená pani Ing. Janou Kopečnou, na základe plnej moci, ktorej kópia je
prílohou tejto zmluvy
(ďalej len „Prenajímateľ“)

2. Nájomca **Slovenská pošta, a.s.**
so sídlom Partizánska cesta 9, Banská Bystrica 975 99
zapísaná v Obchodnom registri vedenom Okresným súdom Banská Bystrica
odd: Sa, vl. č. 803/S
IČO: 36 631 124
DIČ: 2021879959
IČ DPH: SK2021879959
bankové spojenie:
zastúpená: Ing. Rita Tornyaiová – riaditeľka financií a správy majetku
Ing. Peter Marciš – riaditeľ sekcie správy majetku
obaja na základe poverenia predstavenstva SP, a.s. a podpisového poriadku
SP, a.s. platného (OS-03 zo dňa 01.02.2010)
(ďalej len „Nájomca“)

ÚVODNÉ USTANOVENIA:

- A. Dňa 01.10.2005 uzatvorili Prenajímateľ a Nájomca Nájomnú zmluvu (ďalej len „Zmluva“ alebo „Nájomná zmluva“), na základe ktorej má Nájomca v prenájme nebytové priestory označené ako SU09+ 10A o rozlohe 50,6 m² v Nákupnom centre Tesco Žilina v meste Žilina na adrese Košická 3, Žilina 010 30, so súpisným číslo 1367, ktoré je vybudované na pozemkoch s parcelným číslami 2868/1, 2868/4, 2868/22 nachádzajúcich sa v katastrálnom území Žilina, zapísaných na liste vlastníctva č. 6491, vedenom Katastrálnym úradom v Žiline, Správa katastra Žilina (ďalej len „Predmetné priestory“).

B. Zmluvné strany sa dohodli, že týmto dodatkom bude nahradené znenie Zmluvy v celom rozsahu, okrem jej príloh tak, ako je uvedené nižšie a práva a povinnosti zmluvných strán sa budú riadiť nižšie uvedeným znením Nájomnej zmluvy.

BOLO DOHODNUTÉ

Článok I **Definície**

V tejto Nájomnej zmluve, kde to kontext dovoľuje, nasledovné výrazy majú nasledovné významy:

"Dátum začatia"	znamená dátum začatia Doby nájmu tak, ako je definovaný v článku V tejto Nájomnej zmluvy;
"Spoločné priestory"	všetky tie priestory Centra Tesco, ktoré nie sú špecificky prenajaté, alebo určené na prenájom Nájomcovi, a tie priestory, ktoré sa majú priebežne spoločne užívať osobami, ktoré sa zdržujú u Nájomcu a inými návštevníkmi Centra Tesco vrátane priestorov označených ako (podľa okolností): <ul style="list-style-type: none">(a) prístupové cesty, vstupné haly, plochy určené pre pohyb osôb, schodiská, pohyblivé schody, nákupné strediská, pasáže, priechody, chodníky pre chodcov, odpočívadlá a výstavné plochy;(b) požiarne únikové cesty a schodiská;(c) výťahy;(d) hygienické zázemie;(e) všetky parkoviská, obslužné plochy a služobné chodby;(f) všetky trávniky a trávnaté plochy;
"Euro"	znamená zákonnú menu Slovenskej republiky;
"Interné predpisy"	pravidlá a predpisy vydané Prenajímateľom tak, ako sú konkrétnejšie uvedené v Prílohe III tejto Nájomnej zmluvy, ktoré môžu byť Prenajímateľom priebežne menené, za podmienky, že takáto zmena bude vopred písomne oznámená Nájomcovi;
"Prenajímateľ"	znamená spoločnosť TESCO STORES SR, a.s. alebo akéhokoľvek právneho nástupcu spoločnosti TESCO STORES SR, a.s.;
"Nájomná zmluva"	znamená túto nájomnú zmluvu vrátane jej Príloh uzatvorenú medzi spoločnosťou TESCO STORES SR, a.s. ako Prenajímateľom a Slovenská pošta, a.s. ako Nájomcom;
"Prevádzková doba"	znamená sedem (7) dní v týždni od 09:00 hod.

do 19:00 hod. od pondelka do nedele, okrem dní štátnych sviatkov a dní pracovného pokoja, podliehajúc priebežným úpravám v súlade s Internými predpismi; v opačnom prípade bude použité ustanovenie o zmluvnej pokute;

"Priestory"

znamená maloobchodné nebytové priestory jednotky číslo SU09+10A, ktoré tvoria súčasť Centra Tesco s hrubou prenajímateľnou plochou približne 50,6 metrov štvorcových tak, ako sú ohraničené v pláne v Prílohe II tejto Nájomnej zmluvy;

"Základné nájomné"

znamená základný finančný záväzok Nájomcu uhrádzať platby Prenajímateľovi za užívanie Priestorov v súlade s touto Nájomnou zmluvou, ako sa podrobnejšie uvádza v článku VI tejto Nájomnej zmluvy;

„Dátum začatia úhrady nájomného“

znamená Dátum začatia, ako je vymedzený v článku V tejto Nájomnej zmluvy;

"Poplatok za služby"

platba za všetky služby poskytované Prenajímateľom v rámci a/alebo v súvislosti s nájmom Priestorov, ako je bližšie vymedzená v článku VII tejto Nájomnej zmluvy, s výnimkou samostatne merateľných služieb (spotreba elektrickej energie, vody, plynu), ktoré budú fakturované samostatne na základe skutočnej spotreby;

"Servisné médiá"

znamená všetky kolektory, prípojky, potrubie, odtoky, stoky, spalínovody, siete, kanály, vodiče, káble, vedenia, trubice a akékoľvek iné vodiace médiá;

"Nájomca"

znamená Slovenská pošta, a.s. alebo akéhokoľvek právneho nástupcu Slovenská pošta, a.s.;

"Doba nájmu"

znamená dobu trvania tejto Nájomnej zmluvy tak, ako je podrobnejšie definovaná v článku V tejto Nájomnej zmluvy;

"Centrum Tesco"

Nákupnom centre Tesco Žilina v meste Žilina na adrese Košická 3, Žilina 010 30, so súpisným číslom 1367, ktoré je vybudované na pozemkoch s parcelným číslami 2868/1, 2868/4, 2868/22 nachádzajúcich sa v katastrálnom území Žilina, zapísaných na liste vlastníctva č. 6491, vedenom Katastrálnym úradom v Žiline, Správa katastra Žilina, ohraničených na pláne v Prílohe I tejto Nájomnej zmluvy, a budovy, ktoré sa v súčasnosti nachádzajú na týchto pozemkoch, alebo ktoré môžu byť priebežne postavené na týchto pozemkoch vrátane Spoločných priestorov

a akýchkoľvek následných prístavieb alebo rozšírení takýchto budov;

"Rok obratu"

znamená každé nasledujúce obdobie 12 kalendárnych mesiacov alebo také iné obdobie, ktorým ho môže Prenajímateľ priebežne nahradiť. Každý rok obratu začína 01. Januára a končí sa 31. Decembra

"DPH"

znamená daň z pridanej hodnoty.

Článok II
Prenajatie

Prenajímateľ je zákonným a výlučným vlastníkom Centra Tesco a týmto prenajíma Nájomcovi Priestory na Dobu nájmu za podmienok uvedených ďalej v tejto Nájomnej zmluve.

Článok III
Predmet nájmu

Predmetom tejto Nájomnej zmluvy sú Priestory tak, ako sú definované vyššie.

Článok IV
Účel nájmu

Prenajímateľ prenajíma Nájomcovi Priestory na užívanie ako obchodné priestory za účelom vykonávania jeho obchodných aktivít, ktoré pozostávajú z prevádzkovania pobočky pošty. Nájomca je povinný vykonávať tieto obchodné aktivity v Priestoroch odo dňa, kedy nadobudne oprávnenie vykonávať činnosti predstavujúce účel nájmu, v súlade so všetkými platnými povoleniami a súhlasmi požadovanými pre Priestory. Nájomca týmto súhlasí, že nezmení užívanie Priestorov bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa, ktorý svoje rozhodnutie nemusí odôvodniť.

Článok V
Doba nájmu

1. Táto Nájomná zmluva nadobúda platnosť a účinnosť k dátumu jej podpisu zmluvnými stranami, jej ustanoveniami sa však spravujú vzťahy Zmluvných strán aj za dobu od 01.10.2010 ("Dátum začatia") do uzavretia tejto zmluvy. Táto Nájomná zmluva trvá po stanovenú dobu od Dátumu začatia do 30.09.2015 podliehajúc ustanoveniam týkajúcim sa jej ukončenia uvedeným v článku XIII tejto Nájomnej zmluvy ("Doba nájmu").
2. Nájomca týmto uznáva, že Centrum Tesco prechádza ďalším vývojom a rozširovaním, a že na tieto účely môže Prenajímateľ požadovať vykonanie podstatných úprav veľkosti, tvaru a polohy Priestorov ("Rekonfiguračné práce"). Podľa toho sa strany týmto dohodli, že bez výhrady voči akýmkoľvek iným právam na ukončenie, ktoré môže mať Prenajímateľ podľa tejto Nájomnej zmluvy alebo zo zákona, Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto Nájomnej zmluvy kedykoľvek po uplynutí pätnástich mesiacov Doby nájmu na účely vykonania Rekonfiguračných prác za podmienky, že:

- a) Prenajímateľ doručí písomné oznámenie o takomto ukončení Nájomcovi najmenej tri mesiace vopred, pričom po uplynutí tejto doby nadobudne odstúpenie účinnosť a Nájomná zmluva sa ukončí; a
- b) hneď, ako je to možné po podaní vyššie uvedeného oznámenia o ukončení, začnú Prenajímateľ a Nájomca rokovať o premiestnení Nájomcu do náhradných priestorov v Centre Tesco za podmienok v podstate zhodných s podmienkami uvedenými v tejto Nájomnej zmluve s výnimkou:
 - (i) čiastky Základného nájomného; a
 - (ii) Doby nájmu;o ktorých budú strany rokovať.

V prípade, že sa strany dohodli na všetkých podmienkach takéhoto premiestnenia do doby nadobudnutia účinnosti odstúpenia, potom strany podpíšu novú nájomnú zmluvu ohľadom predmetných náhradných priestorov, ktorá nadobudne účinnosť bezprostredne po ukončení tejto Nájomnej zmluvy s účinnosťou v súlade s týmto článkom V, odsek 2 písm. a).

Článok VI Nájomné

1. Za užívanie Priestorov sa Nájomca zaväzuje hradiť Prenajímateľovi počínajúc Dátumom začatia úhrady nájomného Základné nájomné.

Základné Nájomné

2. Základné nájomné je 2,- Euro za 1 m² Priestorov ročne tj. 101,20 Euro za Priestory ročne.
3. Základné nájomné bude hradené Nájomcom formou mesačných platieb na základe daňového dokladu (faktúry) Prenajímateľa na jeho účet uvedený na daňovom doklade do 14 dní odo dňa jeho vystavenia, s tým, že Prenajímateľ vystaví takúto faktúru najskôr v prvý deň kalendárneho mesiaca, za ktorý sa nájomné hradí. V prípade pochybností sa má za to, že daňový doklad bol Nájomcovi doručený 3. kalendárny deň po jeho odoslaní.
4. Na konci každého Roku obratu je Prenajímateľ oprávnený výšku Základného nájomného na nasledujúci Rok obratu upraviť v súlade s verejne oznámenými zmenami v Indexe Spotrebiteľských Cien platnom pre územie Eurozóny tak, ako je uverejnený Eurostatom, Štatistickým úradom Európskych spoločností v Luxemburgu (ďalej len „Index“). Základné nájomné sa v žiadnom prípade v návaznosti na zmeny Indexu nezníži pod čiastku Základného nájomného plateného za minulý Rok obratu. V prípade, že by vyššie uvedený Index už neexistoval, použije sa pre úpravu nájomného iný porovnateľný index zverejňovaný Eurostatom. O výške nového Základného nájomného bude Nájomca písomne informovaný najneskôr tri (3) mesiace od skončenia príslušného Roka obratu. Rozdiel medzi upraveným a fakturovaným Základným nájomným za prve tri (3) mesiace nového Roka obratu uhradí Nájomca na základe daňového ľarchopisu do 14 dní odo dňa jeho vystavenia. Počínajúc nasledujúcim kalendárnym štvrťrokom bude už upravené Základné nájomné hradené rovnakým spôsobom ako je uvedené v článku VI/3 vyššie.

Spoločné ustanovenia

5. Každá mesačná platba nájomného predstavuje opakované zdaniteľné plnenie pre účely dane z pridanej hodnoty, a preto má charakter samostatného zdaniteľného plnenia. Preto v prípade, že je DPH účtovateľné k Základnému nájomnému, Nájomca zaplatí takú DPH navyše k nájomnému a zároveň s nájomným.
6. V pochybnostiach sa má za to, že faktúra bola doručená 3. kalendárny deň po odoslaní. Nájomca sa zaväzuje hradiť všetky platby podľa tejto Nájomnej zmluvy s uvedením variabilného symbolu uvedeného na daňovom doklade vystavenom Prenajímateľom.
7. Akákoľvek platba podľa tejto Nájomnej zmluvy sa bude považovať za vykonanú v čase, kedy bude pripísaná na bankový účet Prenajímateľa.
8. V prípade, že sa Nájomca dostane do omeškania s platením Základného nájomného ("Nájomné") o štrnásť alebo viac dní potom, ako sa stanú splatnými, bez ohľadu na to, či ho Prenajímateľ na úhradu dlžnej sumy vyzve alebo nie, potom bude Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi úrok z omeškania podľa platných právnych predpisov. Úrok z omeškania je splatný v rovnakej dobe ako dlžný nedoplatok.
9. Nájomca uhradil Prenajímateľovi pred podpisom tejto Nájomnej zmluvy čiastku vo výške 775,39 Euro (ďalej len „Zábezpeka“) zodpovedajúcu trojmesačnému Základnému nájomnému a trojmesačnému Poplatku za služby vrátane príslušnej DPH k zabezpečeniu riadnej úhrady:
 - finančných záväzkov Nájomcu vyplývajúcich z Nájomnej zmluvy (vrátane neuhradených zmluvných pokút),
 - škôd spôsobených Nájomcom Prenajímateľovi porušením ustanovení Nájomnej zmluvy vrátane náhrady ušlého alebo obvyklého zisku
 - k úhrade nákladov spojených s uvedením Priestorov do stavu podľa článku IX Nájomnej zmluvy, v prípade, že Nájomca Priestory v takom stave ku dňu ukončenia Nájomnej zmluvy nezanechá

Úroky, ktoré prirastú k tejto zábezpeke tvoria súčasť zábezpeky a Nájomca ich nemá právo čerpať.

Pokiaľ nebude celé Základné nájomné alebo ktorákoľvek iná čiastka dlžná Prenajímateľovi podľa tejto Nájomnej zmluvy alebo jej časti uhradená v dobe splatnosti alebo pokiaľ Nájomca nedodrží a nesplní bezodkladne iné svoje záväzky podľa tejto Nájomnej zmluvy, môže Prenajímateľ podľa vlastného uváženia a bez toho, aby tým bol dotknutý ktorýkoľvek iný prostriedok právnej ochrany Prenajímateľa v dôsledku takého neplatenia alebo iného neplnenia použiť celú Zábezpeku alebo jej časť vo vzťahu k celej nesplatennej čiastke alebo jej časti alebo k strate či inej škode, ktorú Prenajímateľ v dôsledku takého neplatenia alebo iného porušenia utrpel. Zmluvné strany sa týmto dohodli, že v prípade, že Prenajímateľ použije Zábezpeku alebo jej časť podľa tohoto článku, oznámi Prenajímateľ túto skutočnosť bez zbytočného odkladu Nájomcovi. V takom prípade bude Nájomca povinný v lehote 14 (štrnástich) dní odo dňa doručenia oznámenia Prenajímateľa o použití Zábezpeky na úhradu záväzkov Nájomcu (alebo jej časti), doplniť Zábezpeku na požadovanú výšku. Ustanovenia tohto článku sa vzťahujú výlučne na čerpanie Zábezpeky.

Zábezpeka bude na základe výzvy Prenajímateľa navýšená a/alebo obnovená Nájomcom počas Doby nájmu v deň každého výročia Dňa začatia tak, aby bolo zabezpečené, že suma Zábezpeky bude vždy zodpovedať výške trojmesačného Základného nájomného a trojmesačného Poplatku za služby spolu s príslušnou DPH.

Ak dôjde k ukončeniu zmluvného vzťahu medzi Nájomcom a Prenajímateľom, Prenajímateľ vráti Nájomcovi nevyčerpanú časť Zábezpeky najneskôr do dvoch mesiacov od ukončenia zmluvného vzťahu.

Článok VII **Poplatok za služby**

1. Nájomca uhradí Prenajímateľovi Poplatok za služby, ktorý tvorí primeranú čiastku vhodne pripísateľnú Priestorom tak, ako ju priebežne určí Prenajímateľ, v súvislosti s nákladmi, výdavkami a poplatkami tak, ako sú podrobnejšie definované v článku VII/4 nižšie, ktoré priebežne vzniknú alebo majú vzniknúť Prenajímateľovi v súvislosti s obhospodarovaním, všeobecnou údržbou a prevádzkou Centra Tesco.
2. Na účely tohto článku VII:

“**Servisný rok**” znamená každý kalendárny rok začínajúci 01. januára a končiaci 31. decembra alebo takú inú ročnú lehotu, o akej môže rozhodnúť Prenajímateľ podľa vlastného uváženia, pričom prvý Servisný rok (ďalej len „Počiatkový servisný rok“) je obdobím od Dátumu začatia a končí 31. decembrom;

“**Platba na poplatok za služby**” znamená odhad Prenajímateľa v súvislosti s Poplatkom za služby (bez DPH) splatným vo vzťahu k príslušnému servisnému roku; výška Platby na poplatok za služby za Počiatkový Servisný rok činí 4,09 Euro za 1 m² Priestorov mesačne;
3. V prípade, že Nájomca neuhradí Poplatok za služby k dátumu splatnosti, úrok bude splatný z nesplatených súm za rovnakých podmienok, aké sú uvedené v článku VI/8 vyššie.
4. Prenajímateľove náklady, výdavky a poplatky tak, ako sú uvedené v článku VII/1 vyššie, pokiaľ sú spojené s alebo vznikli v prospech Priestorov, zahŕňajú nasledovné:
 - a) Náklady na údržbu, opravy, upratovanie a vymaľovanie:
 - (i) stavieb akýchkoľvek budov v Centre Tesco iných než tie, ktoré sú zahrnuté do tohto prenájmu;
 - (ii) akéhokoľvek ústredného kúrenia, klimatizácie, vetrania a boilerov na teplú vodu, prístrojov a inštalácie a Servisných médií v, pod alebo nad Centrom Tesco, a ktoré sú dostupné na užívanie alebo používanie viac ako jedným nájomcom Centra Tesco spolu s Prenajímateľom a nájomcami ostatných častí Centra Tesco v Spoločných priestoroch alebo slúžiace v prospech Spoločných priestorov;
 - (iii) akéhokoľvek protipožiarneho zabezpečovacieho systému a zariadenia na odstraňovanie a ohlasovanie požiaru v alebo na Centre Tesco vrátane všetkých postrekovačov (sprinklerov), hadíc a suchých stúpačiek a všetkých prác potrebných na to, aby boli splnené všetky odporúčania príslušného orgánu v súvislosti s protipožiarными opatreniami a akékoľvek požiadavky poisťovní Prenajímateľa;

- (iv) akéhokoľvek vybavenia vrátane alarmov, brán, bariér, kontrolných prostriedkov, oplotenia a osvetlenia a bezpečnostných služieb kvôli bezpečnosti Centra Tesco.
 - b) Osvetlenie Spoločných priestorov.
 - c) Obhospodarovanie, údržbu, opravy, prestavbu, obnovu, umývanie a čistenie stien, zábradlí a akýchkoľvek dvorov, ciest, chodníkov, tratí, vonkajších únikových ciest v prípade požiaru alebo v inej naliehavej situácii a Servisné médiá, ktoré sú k dispozícii na užívanie či používanie osobami, ktoré sa zdržujú v Centre Tesco, spolu s užívateľmi akéhokoľvek príslušného alebo susediaceho majetku.
 - d) Zabezpečenie zo strany Prenajímateľa:
 - (i) všeobecného riadenia Centra Tesco, či už bude takéto riadenie vykonávané Prenajímateľom, externou manažérskou spoločnosťou alebo odbornými poradcami či konzultantmi alebo takými inými prostriedkami, ktoré môže Prenajímateľ podľa primeraného uváženia považovať za vhodné;
 - (ii) zmlúv o údržbe ohľadom akýchkoľvek mechanických zariadení a akéhokoľvek ústredného kúrenia, klimatizácie, vetrania a boilerov na teplú vodu, zariadenia a prístrojov; a
 - (iii) zamestnania personálu na účely záležitostí uvedených v tejto Nájomnej zmluve alebo akýmkoľvek spôsobom súvisiace s uvedenými záležitosťami alebo na bezpečnostné účely či účely údržby majetku,
- pokiaľ je to v záujme dobrej správy nehnuteľnosti alebo na účely riadneho užívania a v prospech Centra Tesco.
- e) Platbu akýmkoľvek riadiacim zástupcom, ktorých Prenajímateľ zamestnáva na účely všeobecného riadenia Centra Tesco.
 - f) Poskytovanie kúrenia a/alebo klimatizácie Centru Tesco a dodávka elektriny, vody, odvádzanie odpadov, tepla a plynu priamo do Priestorov.
 - g) Vykonávanie prác alebo poskytovanie služieb akéhokoľvek druhu, ktoré môže Prenajímateľ odôvodnene považovať za potrebné na účely údržby alebo zdokonalenia služieb Centra Tesco a náklady na akékoľvek iné služby primerane priebežne poskytované Prenajímateľom v prospech Centra Tesco alebo v záujme dobrého hospodárenia.
 - h) Poistenie Centra Tesco vrátane Priestorov, ale nie obsahu Priestorov.
 - i) Všeobecnú propagáciu Centra Tesco vrátane reklamy v médiách, mimoriadnych aktivít, dekorácií na Vianoce a iné sezónne udalosti.
 - j) Autobusovú alebo inú vhodnú dopravu pre zákazníkov Centra Tesco.
 - k) Náklady na detský kútik, ktorý je k dispozícii pre zákazníkov Centra Tesco.
5. Poplatky za samostatne merateľné služby (dodávky vody, plynu, elektriny, náklady telefonickej linky) dodávaných pre výlučnú spotrebu Nájomcu, nie sú súčasťou Poplatku za služby. Tieto služby sa Prenajímateľ zaväzuje prefaktúrovať Nájomcovi do 30 dní od obdržania

vyúčtovania od dodávateľských spoločností. Preúčtovanie bude mať náležitosti daňového dokladu a bude splatné do 14 dní odo dňa vystavenia.

6. Prenajímateľ vypracuje po skončení každého Servisného roka a predloží Nájomcovi výkaz výdavkov za daný Servisný rok po jeho dokončení, ktorý bude uvádzať výšku Poplatku za služby za daný Servisný rok. Akékoľvek opomenutie zo strany Prenajímateľa zahrnúť v akomkoľvek takomto výkaze vynaložené sumy alebo vzniknuté záväzky v danom Servisnom roku nebráni Prenajímateľovi v zahrnutí takejto sumy alebo výšky takéhoto záväzku do účtov za akýkoľvek nasledovný rok. Nájomca bude po písomnej žiadosti adresovanej Prenajímateľovi oprávnený preskúmať účty týkajúce sa Poplatku za služby vedené Prenajímateľom.
7. Platba na poplatok za služby bude hradená Nájomcom formou mesačných platieb na základe daňového dokladu (faktúry) Prenajímateľa na jeho účet uvedený na daňovom doklade do 14 dní odo dňa jeho vystavenia, s tým, že Prenajímateľ vystaví takúto faktúru najskôr v prvý deň kalendárneho mesiaca, za ktorý sa platba na poplatok za služby hradí. V prípade pochybností sa má za to, že daňový doklad bol Nájomcovi doručený 3. kalendárny deň po jeho odoslaní.
8. Ak Poplatok za služby (vrátane DPH v zmysle príslušných slovenských právnych predpisov) za akýkoľvek Servisný rok:
 - a) prekračuje súhrn mesačných platieb Úhrady na poplatok za služby, prevyšujúcu čiastku uhradí Nájomca Prenajímateľovi na požiadanie do 14 dní odo dňa, kedy bol k úhrade vyzvaný. Dňom uskutočnenia zdaniteľného plnenia je deň zaplattenia. Prenajímateľ sa zaväzuje vystaviť na túto platbu daňový doklad najneskôr do 15 dní odo dňa zaplattenia.; alebo
 - b) je nižší ako takéto platby na účet, smie si Prenajímateľ ponechať preplatok voči Nájomcovi na úhradu ďalších nákladov spojených s Poplatkom za služby, alebo v Servisnom roku končiacom sa súčasne s uplynutím alebo po uplynutí Doby nájmu, bude vrátený Prenajímateľom Nájomcovi.
9. Ak sa kedykoľvek v priebehu Doby nájmu majetok predstavujúci Centrum Tesco zmenší alebo rozšíri na trvalom základe alebo prospech ktorýchkoľvek služieb sa rozšíri na podobnom základe na akýkoľvek príľahlý alebo susediaci majetok alebo ak nastane akýkoľvek iný prípad, v dôsledku ktorého Poplatok za služby už nie je primeraný Priestorom, Poplatok za služby sa zmení s účinnosťou od začiatku Servisného roku nasledujúceho po takomto prípade spôsobom, ktorý bude určený za primeraný a odôvodnený v zmysle predmetnej skutočnosti znalcom Prenajímateľa, rozhodnutie ktorého bude konečné.

Článok VIII **Postúpenie a podnájom**

Nájomca bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa nepostúpi svoje práva a povinnosti z tejto Nájomnej zmluvy, neprenehá Priestory k ďalšiemu prenájmu ani nezaťažuje Priestory alebo ich časť.

Článok IX
Dodatočné záväzky Nájomcu

Okrem ostatných záväzkov Nájomcu stanovených v tejto Nájomnej zmluve Nájomca sa týmto zaväzuje k nasledovnému:

1. Záväzky Nájomcu vo vzťahu k interným predpisom, účelu užívania:

- 1.1 Nakladať s Priestormi s náležitou starostlivosťou a v súlade s Internými predpismi a vo všetkých ďalších ohľadoch spĺňať všetky normy uvedené v Interných predpisoch, pričom Prenajímateľ môže Interné predpisy priebežne meniť. Nájomca zabezpečí, aby každý z jeho zamestnancov dodržiaval Interné predpisy počas celej Doby nájmu.
- 1.2 Užívať Priestory v súlade s účelom tejto Nájomnej zmluvy tak, ako sa uvádza v článku IV tejto Nájomnej zmluvy.

2. Záväzky Nájomcu vo vzťahu k údržbe, výmaľbe a opravám:

- 2.1 Na vlastné náklady a v súlade s Internými predpismi udržiavať Priestory v priebehu Doby nájmu v stave spôsobilom k dohodnutému užívaniu, v dobrom a riadnom stave a opravené a náležite ich pozmeňovať, obnovovať a udržiavať v dobrom vzhľade, ozdobené, v čistom stave, pričom budú umývané vnútorné i vonkajšie sklenené plochy tak často, ako to môže byť potrebné, obnovovať zariadenie a vybavenie Prenajímateľa v Priestoroch alebo nahradiť ho novým v zodpovedajúcej kvalite a hodnote k primeranej spokojnosti Prenajímateľa v prípade poškodenia alebo zničenia vyššie uvedeného zariadenia a vybavenia.
- 2.2 Nájomca umožní Prenajímateľovi kedykoľvek v primeranej dobe (a v prípadoch, kedy je to dostatočne možné behom Základnej prevádzkovej doby a inak po predchádzajúcom oznámení s výnimkou prípadov mimoriadnych okolností a výlučne v sprievode vedúceho zamestnanca Prenajímateľa) vstup, kontrolu a prehliadku Priestorov, preskúmanie ich stavu a vypracovania zoznamu zariadení v Priestoroch.
- 2.3 Pokiaľ budú pri kontrole zistené porušenia záväzku, vady, zlý stav, odstránenie zariadení alebo neoprávnené prestavby alebo prístavby, za ktoré zodpovedá Nájomca, potom Nájomca na upozornenie Prenajímateľa uskutoční primerane k spokojnosti Prenajímateľa alebo jeho stavebného znalca akékoľvek opravy, práce, výmeny alebo odstránenia, ktoré sa požadujú, a to do dvoch mesiacov po obdržaní takého upozornenia (alebo v prípade nevyhnutnosti i skôr).
- 2.4 Pokiaľ Nájomca nesplní požiadavky upozornenia podľa tejto Nájomnej zmluvy, môže Prenajímateľ sám alebo prostredníctvom svojich zamestnancov alebo zástupcov do Priestorov vstúpiť a také opravy, práce, výmeny alebo odstránenia vykonať. Nájomca uhradí Prenajímateľovi na požiadanie akékoľvek výdavky vzniknuté Prenajímateľovi podľa tejto Nájomnej zmluvy spolu s úrokmi, ktoré k nim prirastú odo dňa príslušného výdaja do dňa prevzatia príslušnej čiastky Prenajímateľom od Nájomcu (tieto výdavky a úroky budú vymáhateľné tak, akoby predstavovali dlžné nájomné).

3. Záväzky Nájomcu vo vzťahu k úpravám, zhodnoteniu a odstráneniu majetku:

- 3.1 Nevykonať žiadne úpravy či zmeny Priestorov alebo Centra Tesco, pokiaľ takéto zmeny alebo úpravy nebudú vykonané v súlade s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa a príslušnými schváleniami príslušných územných, stavebných a/alebo

iných príslušných orgánov. Pokiaľ akékoľvek takéto povolené úpravy alebo zmeny ovplyvňujú stavbu alebo vybavenie Centra Tesco a/alebo Priestorov, potom bude Nájomca zodpovedný za všetky náklady na akékoľvek potrebné stavebné opravy a odstránenie akékoľvek škody spôsobenej na stavbe v dôsledku vyššie uvedených úprav alebo zmien a zaväzuje sa tieto uhradiť. Týmto je výslovne dohodnuté, že všetky takéto úpravy alebo zmeny nezostanú súčasťou Centra Tesco a/alebo Priestorov, podľa okolností, a zostanú vo vlastníctve Nájomcu.

- 3.2 Ak nebude dohodnuté inak, je Nájomca v prípade skončenia nájmu povinný na vlastné náklady uviesť Priestory do pôvodného stavu, v akom sa nachádzali pred realizáciou akýchkoľvek zmien a úprav v Priestoroch, najneskôr ku dňu skončenia nájmu. Nájomca nemá pri ukončení nájmu nárok na vydanie protihodnoty toho o čo sa Priestory zhodnotili, v dôsledku zmien a úprav vykonaných Nájomcom. Zmluvné strany týmto súhlasia, že ustanovenie § 667 Občianskeho zákonníka (zák. č. 40/1964 Z.z. v platnom znení) sa na túto Nájomnú zmluvu nepoužije. Týmto bolo dohodnuté, že akékoľvek prípustné práce alebo zhodnotenie Nájomcu, ktoré budú technickým zhodnotením podľa ustanovení zákona č. 595/2003 Z.z. o dani z príjmov (ďalej len "Zákon o dani z príjmov"), má Nájomca podľa § 24 ods. 2 Zákona o dani z príjmov právo počas Doby nájmu odpisovať. Zmluvné strany sa týmto dohodli, že Prenajímateľ nezvýši vstupnú cenu budovy o hodnotu technického zhodnotenia vykonaného Nájomcom.

4. Závazky Nájomcu vo vzťahu k odstráneniu majetku (alt. vyprataniu Priestorov) po skončení Doby nájmu:

- 4.1 Pokiaľ v dobe, kedy Nájomca vyprace Priestory po skončení Doby nájmu, a to uplynutím doby alebo iným spôsobom, zostane v Priestoroch akýkoľvek majetok Nájomcu a Nájomca ho neodstráni do 30 dní po upozornení zo strany Prenajímateľa aby tak vykonal, potom môže Prenajímateľ ako zástupca Nájomcu taký majetok predat' a následne bude mať výnos z predaja po odpočítaní nákladov a výdajov na odstránenie, skladovanie a predaj, ktoré mu primerane a riadne vznikli, v držbe na rad Nájomcu.
- 4.2 Pokiaľ bude výslovne dohodnuté, že Nájomca neodovzdá Priestory v pôvodnom stave v súlade s vyššie uvedeným, odovzdá Nájomca nerušene držbu Priestorov vo vymaľovanom, opravenom, vyčistenom a upratanom stave, v súlade so záväzkami Nájomcu obsiahnutými v tejto Nájomnej zmluve a (s výnimkou prípadov, kde je Nájomca povinný uviesť Priestory do pôvodného stavu) spolu so všetkými prístavbami a zhodnotením priestorov a všetkého zariadenia, ktoré bolo počas Doby nájmu do Priestorov vstavané či k nim alebo na nich pripevnené. Nájomca vykoná nápravu akýchkoľvek škôd spôsobených na Priestoroch a/alebo Centre Tesco v dôsledku odstraňovania vecí patriacich Nájomcovi (bez ohľadu na to, či boli príslušné veci odstraňované na žiadosť Prenajímateľa alebo nie). Nájomca výslovne prehlasuje, že nemá nárok na vydanie protihodnoty toho, o čo sa hodnota Priestorov v dôsledku stavebných úprav povolených Prenajímateľom a vykonaných Nájomcom zvýšila.
- 4.3 Ak o to bude Prenajímateľom písomne a výslovne požiadaný, Nájomca odstráni z Priestorov zariadenie Nájomcu.

5. Závazky Nájomcu vo vzťahu k interným predpisom, bezpečnostným a požiarным poplašným zariadeniam a vzduchotechnike:

- 5.1 Nájomca umožní riadne povereným pracovníkom a zástupcom Prenajímateľa a ktorejkoľvek bezpečnostnej agentúry, ktorá zodpovedá za údržbu systémov zabezpečujúcich Centrum Tesco pred vlámaním a požiarom, aby po upozornení

v dostatočnom časovom predstihu vstupovali v bežnej prevádzkovej dobe Centra Tesco do Priestorov za účelom kontroly, preskúšania, servisu a údržby takých systémov s tým, že Prenajímateľ vyvinie všetko úsilie, aby také osoby obmedzili zásahy do činností Nájomcu uskutočňovaných v Priestoroch.

- 5.2. Nájomca umožní riadne povereným pracovníkom Prenajímateľa a ktorejkoľvek bezpečnostnej agentúry vstup do Priestorov v potrebnom rozsahu v prípade:
- (a) spustenia poplašného zariadenia proti vlámaniu (avšak iba v sprievode polície SR);
 - (b) požiaru alebo v prípade preverenia požiaru;
 - (c) havárie vody
- a v obdobných naliehavých prípadoch.
- 5.3. Nájomca bude udržiavať a zabezpečovať opravy akýchkoľvek bezpečnostných a protipožiarnych poplašných zariadení a vedľajšieho vybavenia nainštalovaného v Priestoroch a neumiestni v Priestoroch žiadne iné zariadenie ani vybavenie, ktoré by malo slúžiť ako rozšírenie bezpečnostného alebo protipožiarneho systému a malo by byť na taký systém napojené, než zariadenie a vybavenie, ktoré je so zariadením týchto systémov zlučiteľné. Nájomca sa na také bezpečnostné a protipožiarne poplašné zariadenie nenapojí bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa (s tým, že taký súhlas nebude bezdôvodne odmietnutý) a bezpečnostnej agentúry.
- 5.4. Nájomca (konaním či opomenutím) nevykoná nič, čo by nepriaznivo ovplyvňovalo systém vzduchotechniky, kúrenia a odsávania obsluhujúci Spoločné priestory alebo ktorúkoľvek inú časť Centra Tesco alebo čo by dodatočne zaťažilo systém vzduchotechniky, kúrenia a odsávania Centra Tesco alebo dodatočne zaťažilo systém a zariadenie vzduchotechniky, kúrenia a odsávania obsluhujúci Spoločné priestory alebo ktorúkoľvek inú časť Centra Tesco.
- 5.5. Okrem prípadov, kedy taká zodpovednosť môže výslovne spadať medzi povinnosti Prenajímateľa obsiahnuté v tejto Nájomnej zmluve, bude Nájomca dodržiavať vo všetkých smeroch ustanovenia všetkých platných zákonov a ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov, a ďalej požiadavky všetkých príslušných orgánov týkajúcich sa Priestorov alebo akejkoľvek činnosti Nájomcu v nich uskutočňovanej. Nájomca odškodní Prenajímateľa vo vzťahu k všetkým súdnym a/alebo správny konaniam, ktoré môžu byť na základe takých zákonných ustanovení alebo požiadaviek alebo z dôvodu ich nedodržiavania začaté resp. prebiehajú, a to na základe výsledku príslušného konania (o takých súdných a/alebo správnych konaniach bude Prenajímateľ Nájomcu vždy informovať).
- 5.6. Nájomca zodpovedá za plnenie daňových povinností a zaväzuje sa platiť akékoľvek dane existujúce v súčasnosti alebo platné v priebehu Doby nájmu v súvislosti s užívaním alebo prevádzkou Priestorov Nájomcom.
- 5.7. Nájomca bude dodržiavať bezpečnostné, protipožiarne, hygienické, prevádzkové a iné interné predpisy Prenajímateľa a všeobecne záväzné právne predpisy ako aj dodržiavať všetky predpisy a zákony upravujúce jeho prevádzkovú činnosť v Priestoroch. Nájomca si v zmysle § 6 ods. 2 zákona č. 314/2001 zabezpečuje akékoľvek povinnosti na úseku ochrany pre požiaru v zmysle citovaného zákona a súvisiacich vykonávacích právnych predpisov samostatne.

6. Závazky Nájomcu vo vzťahu k prevádzkovej dobe:

- 6.1. Od Dátumu začatia a v priebehu Doby nájmu bude Nájomca rešpektovať a dodržiavať Prevádzkovú dobu. V prípade, že Nájomca nedodrží Prevádzkovú dobu, potom Nájomca súhlasí, že zaplatí Prenajímateľovi bezodkladne a na požiadanie zmluvnú pokutu vo výške rovnajúcej sa štvornásobku Základného nájomného a Platby na poplatok za služby pripadajúce na jeden kalendárny deň a to za každý deň alebo jeho časť, v priebehu ktorého Priestory nie sú otvorené na obchodné účely. Vyššie uvedená pokuta je bez obmedzenia akýchkoľvek iných práv, ktoré môže mať Prenajímateľ voči Nájomcovi, vrátane práva na ukončenie zmluvného vzťahu a vrátane práva na náhradu škody.
- 6.2. Nájomca nenechá Priestory prázdne a bez dozoru a bude mať Priestory otvorené na obchodovanie počas Základnej prevádzkovej doby a Nájomca bude v podstate v celých Priestoroch aktívne obchodovať počas celej Základnej prevádzkovej doby s výnimkou prípadov:
- a) kedy v tom môže byť Nájomcovi bránené z dôvodu zničenia alebo poškodenia Priestorov alebo Centra Tesco ktorýmkoľvek poistným rizikom alebo inou príčinou, ktorú nemôže Nájomca žiadnym spôsobom ovplyvniť;
 - b) kedy tak môže byť nevyhnutné pre čo najrýchlejšie uskutočnenie akýchkoľvek veľkých opráv, zmien alebo prístavieb Priestorov;
 - c) kedy sa tak vyžaduje za účelom inventarizácie a kontroly v rámci bežného obchodovania (v takom prípade nebudú Priestory zatvorené na dobu dlhšiu ako 3 po sebe idúce dni jedenkrát za rok);
 - d) kedy je to potrebné za účelom uskutočnenia preukázateľných opráv (v takom prípade budú Priestory zatvorené iba počas doby primeranej vzhľadom k povahe príslušnej opravy);
 - e) kedy by to bolo nezákonné
- a Nájomca neotvorí Priestory k obchodovaniu mimo Základnej prevádzkovej doby.
- 6.3. Nájomca bude vždy uchovávať vnútornú časť Priestorov, ktorá je zvonku viditeľná, príťažlivo zariadenú a vybavenú a s tovarom, ktorý je dobre vidieť, a bude udržiavať výkladné skrine alebo vitríny Priestorov v čistom stave a náležite a príťažlivo upravené.
- 6.4. Nájomca nebude organizovať výpredaj na likvidáciu starých zásob s výnimkou prípadov v rámci riadneho podnikania tak, aby sa neodchyľoval od hlavného predmetu podnikania, a to predaja nových a moderných výrobkov.
- 6.5. Nájomca bude plniť rozumné nariadenia Prenajímateľa týkajúce sa hodín a doby, kedy bude ktorákoľvek časť Spoločných priestorov uzavretá pre obsluhu, upratovanie, nové vymaľovanie alebo z iného dostatočného dôvodu.

7. Ostatné záväzky Nájomcu:

- 7.1. Nájomca sa zaväzuje niesť plnú majetkovú zodpovednosť za všetky škody spôsobené v súvislosti s užívaním Priestorov podľa tejto Nájomnej zmluvy, a to aj v dôsledku činnosti alebo konania jeho, jeho zamestnancov alebo tretích osôb. Ku krytiu škôd zo svojej podnikateľskej činnosti sa Nájomca zaväzuje uzatvoriť poistenie zodpovednosti za škodu

s minimálnym limitom poistného plnenia 664.000 Euro, pričom bude poistné plnenie vinkulované v prospech Prenajímateľa a udržiavať ho v platnosti po celú dobu platnosti tejto Nájomnej zmluvy. Prenajímateľ nezodpovedá Nájomcovi za prípadné straty a škody vzniknuté Nájomcovi na jeho zásobách či zariadení. Nájomca sa zaväzuje uzavrieť na svoje náklady poistnú zmluvu, predmetom ktorej bude poistenie jeho majetku.

- 7.2. Nájomca oznámi Prenajímateľovi neodkladne každú poistnú udalosť vzťahujúcu sa k Priestorom.
- 7.3. Nájomca sa zaväzuje informovať Prenajímateľa o:
- akomkoľvek konaní a/alebo podaní smerujúcim k začatiu konania vo veci platobnej neschopnosti voči Nájomcovi, najmä o podaní návrhu na vyhlásenie konkurzu a podaní návrhu na povolenie reštrukturalizácie Nájomcu do 15 dní pred podaním takéhoto návrhu ak je návrh podávaný Nájomcom, inak bez zbytočného odkladu po tom čo sa Nájomca o podaní takéhoto návrhu dozvie
 - akýchkoľvek zmenách registrácie Nájomcu v živnostenskom a/alebo obchodnom registri, najmä o zmenách zapísaného obchodného mena a sídla spoločnosti; a/alebo
 - o svojej registrácii pre účely platenia DPH, ako aj o jej akejkoľvek zmene;
 - akomkoľvek prevode, zlúčení, splynutí, alebo rozdelení alebo akýchkoľvek podstatných zmenách v štruktúre vlastníctva/štruktúre akcionárov (spoločníkov) Nájomcu alebo akejkoľvek jeho časti.
- 7.4. Nájomca sa zaväzuje odškodniť Prenajímateľa za akékoľvek náklady, výdavky, nároky, konania alebo požiadavky, ktoré môžu byť vznesené voči alebo vzniknúť Prenajímateľovi, jeho úradníkom, pracovníkom, zástupcom alebo návštevníkom v súvislosti s akýmkoľvek poranením, nehodou, stratou alebo škodou akéhokoľvek druhu voči osobe alebo majetku akéhokoľvek druhu zapríčinenou Nájomcom v alebo na Priestoroch.
- 7.5. Nájomca sa zaväzuje nepoškodzovať dobré meno Prenajímateľa činnosťou svojich zamestnancov alebo zástupcov, nepoužívať obchodné meno, logo alebo ochrannú známku Prenajímateľa bez jeho súhlasu.
- 7.6. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť podľa zákona č. 142/2000 Z.z. v znení neskorších predpisov, aby podružné meradlá energií (elektrina, plyn, voda, teplo) v Priestoroch boli kalibrované resp. opatrené platnou národnou overovacou značkou a namontované v súlade s vyššie uvedeným predpisom k tomu oprávnenou osobou a písomné doklady o označení a kalibrácii meradiel boli odovzdané Prenajímateľovi. Prípadné sankcie za nedodržanie vyššie uvedeného predpisu uhradí v plnom rozsahu Nájomca.
- 7.7. Nájomca je povinný uhradiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške dvojnásobku mesačného Základného nájomného v prípade že:
- je v omeškaní s úhradou akéhokoľvek finančného záväzku podľa tejto zmluvy viac ako 14 dní;
 - bez súhlasu prenajímateľa zmení účel nájmu dohodnutý článkom IV tejto Zmluvy;
 - poruší svoje povinnosti zakotvené v článku XIX Zmluvy.
- 7.8. Úhrada akejkoľvek zmluvnej pokuty, na ktorú má Prenajímateľ nárok podľa tejto zmluvy, nemá vplyv na výšku nároku na náhradu škody, ktorý z porušenia povinnosti Nájomcu mohol Prenajímateľovi vzniknúť. Prenajímateľ je oprávnený požadovať zmluvnú pokutu dohodnutú pre prípad porušenia povinnosti ako aj náhradu škody, ktorá bola Prenajímateľovi porušením povinnosti spôsobená.

Článok X
Dodatočné záväzky Prenajímateľa

Okrem ostatných záväzkov Prenajímateľa stanovených v tejto Nájomnej zmluve a za podmienok uvedených v Interných predpisoch sa týmto Prenajímateľ zaväzuje k nasledovnému:

- 1 Zabezpečiť pokojné a nerušené užívanie Priestorov Nájomcom S TÝM, ŽE Prenajímateľ bude VŽDY oprávnený vykonávať práce na ostatných častiach Centra Tesco ako súčasť pokračujúcej údržby, zamedzenia škôd a nebezpečenstva, rozvoja a rozširovania Centra Tesco, a v prípade takýchto prác bude záväzok Prenajímateľa podľa tohto článku X odseku 1 obmedzený na povinnosť poskytnúť primerané predchádzajúce oznámenie o týchto prácach Nájomcovi a vykonať všetky primerané kroky na minimalizovanie nepriaznivých účinkov na užívanie Priestorov Nájomcom, ktoré môžu byť spôsobené takýmito prácami. Nájomca nebude oprávnený na žiadne zníženie alebo pozastavenie hradenia Nájomného alebo Poplatku za služby z dôvodu vykonávania uvedených prác, a to ani v prípade, že by došlo k obmedzeniu či prerušeniu užívania Priestorov z dôvodu nepredvídateľnej vyššej moci, z moci vlády, ministerstva alebo iného správneho orgánu, z povstania, pracovných sporov akejkoľvek povahy, vojny, nepriaznivého počasia, evakuácie alebo z iného podobného dôvodu, ktorý Prenajímateľ nemôže dostatočne ovplyvniť. Ďalej sa má za to, že Prenajímateľ týmto neporušuje svoje záväzky z tejto Nájomnej zmluvy vyplývajúce.
- 2 Poskytnúť Nájomcovi, jeho zamestnancom, zástupcom, pozvaným osobám a všetkým osobám, ktoré sa právoplatne domáhajú vstupu do Priestorov voľný, nerušený a neprerušovaný prístup do Priestorov a tam, kde to bude vyžadované, nevýhradný prístup do Centra Tesco.
3. Povolit' Nájomcovi a jeho zamestnancom nevýhradné užívanie parkovacích zariadení pre personál za predpokladu dodržiavania takých podmienok a obmedzení, ktoré môže Prenajímateľ určiť podľa svojho vlastného uváženia.

Článok XI
Záruky Prenajímateľa

Prenajímateľ prehlasuje, že ku dňu podpisu tejto Nájomnej zmluvy je akciovou spoločnosťou, ktorá bola riadne založená a vznikla zápisom do obchodného registra podľa právneho poriadku Slovenskej republiky a je zákonným a výlučným vlastníkom Centra Tesco.

Článok XII
Záruky Nájomcu

Nájomca zaručuje, že nasledovné prehlásenia sú ku dňu tejto Nájomnej zmluvy pravdivé:

1. Nájomca je obchodná spoločnosť riadne vzniknutá podľa právneho poriadku Slovenskej republiky a má k činnosti špecifikovanej v čl. IV a pre účely ktorej si prenajíma Priestory podnikateľské oprávnenie, a ďalej akákoľvek táto činnosť bude v súlade s príslušnými právnymi predpismi Slovenskej republiky vzťahujúcimi sa k podnikateľskej činnosti Nájomcu.

2. Nájomca je oprávnený uzavrieť túto Nájomnú zmluvu a zaviazat' sa k plneniu všetkých záväzkov v tejto nájomnej zmluve obsiahnutých
3. V súvislosti s podpisom tejto Nájomnej zmluvy alebo na nadobudnutie platnosti alebo účinnosti tejto Nájomnej zmluvy sa nevyžaduje žiadny súhlas vlády Slovenskej republiky, žiadneho štátneho orgánu alebo obce, ani žiadne podanie za účelom akejkoľvek registrácie alebo oznámenia na tento orgán Nájomcom, prípadne, ak je takýto súhlas alebo podanie nevyhnutné, potom sa Nájomca ďalej zaručuje, že tento súhlas alebo podanie boli Nájomcom riadne získané a/alebo vykonané, podľa okolností.
4. V prípade, že bude Prenajímateľovi udelená štátnymi orgánmi alebo orgánmi samosprávy sankcia, či zahájené správne konanie ako dôsledok porušenia všeobecne záväzných právnych predpisov alebo zmluvných povinností zo strany Nájomcu v súvislosti s vykonávaním podnikateľskej činnosti Nájomcu v Priestoroch, zaväzuje sa Nájomca, že bez zbytočného odkladu po vyzvaní Prenajímateľom, uhradí akúkoľvek sankciu, ak by bola finančnej povahy alebo jej finančný ekvivalent určený Prenajímateľom a náklady, ktoré musel Prenajímateľ znášať ako dôsledok konaní vedených proti nemu zo strany orgánov verejného práva.

Článok XIII **Porušenie a ukončenie nájmu**

1. Túto Nájomnú zmluvu je možné obojstranne vypovedať pred uplynutím dohodnutej doby z dôvodov uvedených v § 9 ods. 2 a 3 Zákona písomnou výpoveďou s 1 mesačnou výpoveďnou lehotou, ktorá začne plynúť prvým kalendárnym dňom mesiaca nasledujúceho po dni doručenia výpovede.
2. Porušenie záväzkov Nájomcu uvedených v čl. IV, čl. VIII, čl. IX a v čl. XIX je dôvodom k okamžitému odstúpeniu od tejto Nájomnej zmluvy zo strany Prenajímateľa.

Prenajímateľ je ďalej oprávnený odstúpiť od tejto Nájomnej zmluvy v prípade:

- a) ak sa Nájomca omešká s platbou Nájomného alebo akejkoľvek jej časti podľa ustanovení tejto Nájomnej zmluvy, bez ohľadu na to, či boli právne požadované alebo nie, po dobu presahujúcu 6 týždňov od dátumu splatnosti;
- b) ak sa Nájomca omešká s platbou iného finančného záväzku podľa ustanovení tejto Nájomnej zmluvy, bez ohľadu na to, či boli právne požadované alebo nie, po dobu presahujúcu sedem (7) dní od dátumu splatnosti;
- c) ak Nájomca, jeho zamestnanci alebo zástupcovia zapríčinia podstatné poškodenie Priestorov alebo ktorejkoľvek časti Centra Tesco;
- d) v prípade podania návrhu na vyhlásenie konkurzu alebo podania návrhu na povolenie reštrukturalizácie Nájomcu alebo začatia exekúcie voči Nájomcovi
- e) v prípade oznámenia Nájomcu o skutočnosti podľa článku IX/7.3 a). alebo v prípade platobnej neschopnosti alebo predĺženia Nájomcu;
- f) ak dôjde k zániku alebo zrušeniu akéhokoľvek živnostenského alebo iného úradného povolenia potrebného pre Nájomcu za účelom vykonávania obchodnej činnosti v Priestoroch vymedzenej v tejto Nájomnej zmluve ako účel nájmu;

- g) ak Nájomca poruší ktorýkoľvek zo svojich iných záväzkov podľa tejto Nájomnej zmluvy, okrem záväzkov uvedených v tomto článku XIII a nenapraví akékoľvek takéto porušenie, pokiaľ je možné ho napraviť, do 21 dní od obdržania písomného oznámenia od Prenajímateľa o porušení;
- h) ak Nájomca neotvorí Priestory na obchodovanie v deň, kedy jeho právo začať obchodovať v Priestoroch nadobudne účinnosť, pričom Prenajímateľ si môže vybrať namiesto odstúpenia od zmluvy uhradenie zmluvnej pokuty rovnajúcej sa súčtu ekvivalentu trojmesačného Základného nájomného a denného Základného nájomného splatného podľa tejto Nájomnej zmluvy denne odo dňa, ktorý bol pôvodne dňom začatia obchodovania, pričom zmluvná pokuta bude Nájomcom splatná na požiadanie Prenajímateľa;
- i) ak sa Nájomca dopustí podstatného porušenia tejto Nájomnej zmluvy.

Odstúpenie je účinné dňom uvedenom v písomnom oznámení o odstúpení, inak dňom doručenia písomného oznámenia o odstúpení Nájomcovi, v súlade s ustanoveniami tejto zmluvy upravujúcimi doručovanie písomností.

- 3. Ku dňu ukončenia účinnosti tejto Nájomnej zmluvy je Nájomca povinný vypratať Priestory a odovzdať ich Prenajímateľovi v takom istom stave, v akom ich od Prenajímateľa prebral pred realizáciou akýchkoľvek zmien a úprav, s ohľadom na bežné opotrebenie.
- 4. Navyše ku všetkým ostatným prostriedkom za účelom nápravy, ktoré môže mať Prenajímateľ podľa tejto Nájomnej zmluvy alebo z moci príslušného zákona, bude mať Prenajímateľ právo splniť tie záväzky Nájomcu, ktoré Nájomca porušil, tam kde to má význam, vrátane úhrady tretím stranám akejkoľvek čiastky, ktorú Nájomca dlží, pričom v takom prípade budú všetky náklady, ktoré Prenajímateľovi vznikli pri plnení uvedených záväzkov, vrátane všetkých primeraných vedľajších nákladov, okamžite na požiadanie splatné Nájomcom Prenajímateľovi.
- 5. V prípade akejkoľvek zmeny vlastníctva Priestorov alebo Centra Tesco, alebo akejkoľvek jeho časti nebude Nájomca oprávnený ukončiť túto Nájomnú zmluvu.
- 6. Ak bude Nájomca naďalej užívať Priestory po vypršaní Doby nájmu, a to bez súhlasu Prenajímateľa a bez akejkoľvek ďalšej písomnej dohody, Nájomca uhradí Prenajímateľovi zmluvnú pokutu v sume rovnej dvojnásobku sumy Základného nájomného, ktoré bolo splatné vzhľadom k poslednému mesiacu Doby nájmu (a príslušnej DPH).

Článok XIV **Reklamy a označenia**

S výnimkou toho, čo stanovuje tento článok XIV, Nájomca nesmie umiestniť ani vztýčiť žiadne označenia, plakety alebo reklamy vnútri a na vonkajšej strane Priestorov alebo Centra Tesco bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa. Prenajímateľ plne podľa vlastného uváženia určí umiestnenie, povahu, veľkosť a vzhľad akýchkoľvek označení, ktoré majú byť umiestnené pri vchode do Centra Tesco alebo inde na vonkajšej strane Priestorov. Všetky náklady spojené s návrhom, výrobou a pripevňovaním akýchkoľvek takýchto označení v mene Nájomcu budú znášané Nájomcom a budú uhradené do siedmich dní od doručenia požiadavky Prenajímateľa na ich uhradenie.

Článok XV **Oznámenia**

Všetky oznámenia, ktoré majú byť doručené podľa tejto Zmluvy o nájme, budú v písomnej forme a je možné podať ich osobne, faxom (s následným doručením v listinnej podobe akýmkoľvek iným spôsobom uvedeným v tomto odseku) alebo doporučeným listom. Oznámenie podľa tejto Zmluvy o nájme sa bude považovať za obdržané príslušným adresátom uvedeným nižšie, alebo tým iným adresátom, ktorého môže takáto strana priebežne určiť oznámením, v deň, kedy bolo doručené, ak bolo doručené osobne alebo odoslané telefaxom a do dvoch pracovných dní odo dňa podania zásielky na pošte, ak bolo odoslané ako doporučená zásielka.

ADRESA Prenajímateľa: TESCO STORES SR, a.s.
Kamenné námestie 1/A, Bratislava, 815 61
Fax: (+421) 249 496 587
Kontaktná osoba: Ing. Jana Kopečná

ADRESA Nájomca: Slovenská pošta, a.s.
Partizánska cesta 9, Banská Bystrica 975 99
Fax: 044/5526710
Kontaktná osoba: Bc. Tatiana Blchová, 044/55 26708

Článok XVI **Jazyk**

Táto Nájomná zmluva bude podpísaná v troch vyhotoveniach v slovenskom jazyku, každé s právnou silou originálu. Prenajímateľ obdrží dve vyhotovenia tejto Nájomnej zmluvy a Nájomca jedno vyhotovenie tejto Nájomnej zmluvy.

Článok XVII **Oddeliteľnosť**

Ak ktorékoľvek ustanovenie tejto Nájomnej zmluvy je alebo sa kedykoľvek stane nezákonným, neplatným alebo nevykonateľným v akomkoľvek ohľade, zákonnosť a nevykonateľnosť zostávajúcích ustanovení tejto Nájomnej zmluvy tým nebude dotknutá ani narušená. Strany sa týmto zaväzujú nahradiť akékoľvek nezákonné, neplatné alebo nevykonateľné ustanovenia novými, pričom tieto nové ustanovenia sa budú čo najviac blížiť významu tých nezákonných, neplatných alebo nevykonateľných ustanovení.

Článok XVIII **Celá zmluva a zmeny**

Táto Nájomná zmluva predstavuje konečný a úplný dohovor strán s ohľadom na jej predmet a nahrádza celú korešpondenciu, memorandá, rozhovory a iné oznamy alebo dokumenty, ktoré sa ho týkali. Žiadne zmeny, doplnenie, výmazy alebo nahradenia tejto Nájomnej zmluvy alebo z tejto Nájomnej zmluvy alebo ktorýchkoľvek jej podmienok nebudú účinné, pokiaľ nebudú v písomnej forme a podpísané každou stranou alebo v mene každej strany.

Článok XIX **Mlčanlivosť**

Zmluvné strany budú dodržiavať mlčanlivosť o obsahu tejto Nájomnej zmluvy. Nájomca bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa nesprístupní túto Nájomnú zmluvu, jej obsah či akékoľvek informácie týkajúce sa podnikania Prenajímateľa alebo jeho obchodnej činnosti a podnikateľských zámerov, žiadnej tretej osobe okrem prípadov, kedy tak vyžaduje zákon.

Článok XX **Rozhodné právo / Výklad práva**

1. Táto Nájomná zmluva sa bude riadiť a interpretovať v súlade s právnym poriadkom Slovenskej republiky.

Článok XXI **Zrieknutie sa**

1. Žiadne neuplatnenie ani žiadne omeškanie ktorejkoľvek strany pri uplatňovaní akéhokoľvek práva, opravného prostriedku, právomoci alebo privilégia tejto strany podľa tejto Nájomnej zmluvy a žiadny priebeh jednaní medzi stranami sa nebude interpretovať ani nebude znamenať ich zrieknutie sa, ako ani uplatnenie jedného práva alebo čiastočné uplatnenie akéhokoľvek práva, opravného prostriedku, právomoci alebo privilégia nezabráni akémukoľvek inému alebo ďalšiemu jeho uplatneniu, alebo uplatneniu akéhokoľvek iného práva, opravného prostriedku, právomoci alebo privilégia.
2. Žiadne zrieknutie sa porušenia ktorejkoľvek z podmienok tejto Nájomnej zmluvy ani akéhokoľvek neplnenia podľa tejto Nájomnej zmluvy sa nebude považovať za zrieknutie sa akéhokoľvek následného porušenia alebo neplnenia a v žiadnom prípade sa nedotkne ostatných podmienok tejto Nájomnej zmluvy.

Článok XXII **Náklady**

Každá strana bude uhrádzať svoje vlastné náklady a výdavky vo vzťahu k rokovaniam, príprave a realizácii tejto Nájomnej zmluvy, vrátane odmeny a nutných výdavkov svojich príslušných právnych poradcov.

Článok XXIII **Osobitné dojednania**

1. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca v prípade splnenia podmienky podľa bodu 2 tohto článku uzavrie s Prenajímateľom dodatok k tejto zmluve, ktorým sa upraví spôsob platby Základného nájomného a Poplatku za služby tak, že budú tieto platby platené štvrťročne, začiatkom kalendárneho štvrťroka na štvrťrok dopredu. V opačnom prípade je Prenajímateľ oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť.
2. Odkladacou podmienkou podľa bodu 1 tohto článku je výzva Prenajímateľa a účinnosť legislatívy v tom smere, že vznik daňovej povinnosti na účely dane z pridanej hodnoty

nebude v rozpore s účelom úpravy, na ktorej sa Zmluvné strany dohodli podľa bodu 1 tohto článku.

Článok XXIV
Urovnávacia doložka

Prenajímateľ a Nájomca prehlasujú, že Priestory boli užívané odo dňa 01.10.2010 až do dňa podpisu tohto Dodatku (ďalej len Obdobie) v súlade s jeho ustanoveniami. Nájomca však neuhradil všetky úhrady vyplývajúce z ustanovení nájomnej zmluvy v znení tohto dodatku, preto sa bez zbytočného odkladu po podpise tohto dodatku zaväzuje uhradiť sumu fakturovanú ako Zábezpeku. Prenajímateľa zároveň prehlasuje, že sa vzdáva práva na akékoľvek zmluvné pokuty vyplývajúce z Nájomnej zmluvy v znení tohto dodatku do dňa jeho podpisu oboma zmluvnými stranami.

Obe zmluvné strany prehlasujú, že si túto Nájomnú zmluvu pred jej podpisom riadne prečítali, že je prejavom ich pravej, vážnej a slobodnej vôle, že je bez omylov a chýb, že nežiadajú jej zmeny alebo doplnenia a že ju neuzatvárajú v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok.

ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA:

- A. Tento dodatok nadobúda platnosť a účinnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami.
- B. Tento dodatok je vyhotovený v troch rovnopisoch v slovenskom jazyku, z ktorých Prenajímateľ obdrží dve vyhotovenia a Nájomca jedno vyhotovenie.
- C. Obe zmluvné strany si tento dodatok riadne prečítali a prehlasujú, že je prejavom ich pravej a slobodnej vôle, že je bez omylov, určitý a zrozumiteľný a že ho neuzatvárajú v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok.

NA DÔKAZ TOHO strany podpísali a doručili tento dodatok k Nájomnej zmluve v deň uvedený v záhlaví.

.....
TESCO STORES SR, a.s.
Ing. Jana Kopečná, na základe plnej moci

.....
Slovenská pošta, a.s.
Ing. Rita Tornyaiová – riaditeľka
financií a správy majetku

.....
Ing. Peter Marciš – riaditeľ
sekcie správy majetku