

## NÁJOMNÁ ZMLUVA

(uzatvorená v súlade s zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, v znení neskorších predpisov (ďalej len „Zákon“))

**DÁTUM**

**17.07.2017**

### ZMLUVNÉ STRANY

Prenajímateľ: **TESCO STORES SR, a.s.**  
so sídlom: Kamenné námestie 1/A, 815 61 Bratislava  
reg.: Obch. register Okresného súdu Bratislava I, oddiel Sa, vložka č. 366/B  
IČO: 31 321 828  
IČ DPH: SK 7020000317  
osoba oprávnená konať: Erik Šiatkovský, na základe plnomocenstva  
(ďalej len „Prenajímateľ“)

Nájomca: **Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s.**  
so sídlom: Panónska cesta 2, Bratislava - mestská časť Petržalka 851 04  
reg.: Obch. register Okresného súdu Bratislava I, odd.: Sa, vl. č. 3602/B  
IČO: 35 937 874  
IČ DPH: SK2022027040  
zastúpený: Mgr. Miroslav Kočan, predseda predstavenstva  
doc. JUDr. Mgr. Michal Ďuriš, PhD., člen predstavenstva  
(ďalej len "Nájomca")

### Čl. 1 Definície

V tejto Nájomnej zmluve majú nasledovné výrazy nasledovné významy:

- |     |                       |  |
|-----|-----------------------|--|
| 1.1 | <b>Centrum Tesco</b>  | - znamená Obchodné centrum Galéria Lamač v meste Bratislava, na adrese Lamačská cesta 1C, 841 04 Bratislava, so súpisným číslom 6210 a 6181, ktoré je postavené na pozemkoch parc. č. 2541/21, 2541/22 a 2541/23 nachádzajúcich sa v katastrálnom území Karlova Ves, zapísaných na LV č. 2369, vedených Okresným úradom Bratislava – katastrálny odbor, ohraničených na pláne v <u>Prílohe 1/</u> 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 |
| 1.2 | <b>Nájomná zmluva</b> | - znamená túto nájomnú zmluvu vrátane jej Príloh uzatvorenú medzi spoločnosťou TESCO STORES SR, a.s. ako Prenajímateľom a spoločnosťou Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s. ako Nájomcom  |
| 1.3 | <b>Prenajímateľ</b>   | - znamená spoločnosť TESCO STORES SR, a.s. alebo akéhokoľvek jeho právneho nástupcu  |

- 1.4 **Nájomca** - znamená spoločnosť Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s. alebo akéhokoľvek jej právneho nástupcu
- 1.5 **Deň začatia** - znamená dátum začatia Doby nájmu tak, ako je definovaný v Čl. 7;
- 1.6 **Doba nájmu** - znamená dobu trvania nájmu podľa tejto Nájomnej zmluvy tak, ako je podrobnejšie definovaná v Čl. 7 tejto Nájomnej zmluvy
- 1.7 **Interné predpisy** - pravidlá a predpisy súvisiace s Centrom Tesco vydané Prenajímateľom tak, ako sú konkrétnejšie uvedené v Prílohe 2/ tejto Nájomnej zmluvy, ktoré môžu byť Prenajímateľom priebežne menené, za podmienky, že takáto zmena bude Nájomcovi oznámená vopred písomne
- 1.8 **Nájomné** - platby nájomcu podľa Čl. 8
- 1.9 **Základné nájomné** - v súlade s bodom 8.2 zvýšený súčin mesačného nájomného za 1 m<sup>2</sup> Priestorov dohodnutého v bode 8.1 a výmery Priestorov
- 1.10 **Rok obratu** - znamená bežné účtovné obdobie Nájomcu
- 1.11 **Prevádzková doba** - znamená pracovné dni v týždni: pondelok – piatok od 09:00 do 19:00; víkend: sobota – od 9:00 do 17:00; nedeľa a sviatky – zatvorené
- 1.12 **Priestory** - znamená maloobchodné nebytové priestory jednotky číslo [REDAKOVANÉ], ktoré tvoria súčasť Centra Tesco, o výmere 75,90 metrov štvorcových tak, ako sú ohraničené v pláne v Prílohe 3/ tejto Nájomnej zmluvy (výmera Priestorov sa určuje zo zastavanej plochy a na odchýlky do 0,5 metra štvorcového sa neprihliada)
- 1.13 **Servisný rok** - každý kalendárny rok, pričom prvý Servisný rok je obdobím odo Dňa začatia do konca kalendárneho roka
- 1.14 **Služby** - plnenia spojené s užívaním Priestorov špecifikované v Čl. 10
- 1.15 **Náklady na správu centra** - náklady Prenajímateľa na Služby
- 1.16 **Poplatok za služby** - platba Nájomcu za Služby podľa Čl. 11
- 1.17 **Samostatne merateľné služby** - plnenia spojené s užívaním Priestorov špecifikované v Čl. 12
- 1.18 **Servisné médiá** - znamená všetky kolektory, prípojky, potrubia, odtoky, stoky, spalinovody, siete, kanály, vodiče, káble, vedenia, trubice a akéhokoľvek iné vodiace médiá
- 1.19 **Spoločné priestory** - všetky tie priestory Centra Tesco, ktoré nie sú špecificky prenajaté, alebo určené na prenájom, a tie priestory, ktoré sa majú priebežne spoločne užívať návštevníkmi Centra Tesco vrátane nasledovných:
- 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;

## **Čl. 2 Prenajatie**

- 2.1 Prenajímateľ je výlučným vlastníkom Centra Tesco.
- 2.2 Prenajímateľ prenajíma Nájomcovi Priestory za podmienok uvedených v tejto Nájomnej zmluve.
- 2.3 Nájomca sa zaväzuje platiť Prenajímateľovi Nájomné.

## **Čl. 3 Predmet nájmu**

- 3.1 Predmetom tejto Nájomnej zmluvy sú Priestory tak, ako sú definované vyššie.
- 3.2 Nájomca prehlasuje, že je oboznámený so stavom Priestorov, že sú v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie.

## **Čl. 4 Stavebné úpravy**

- 4.1 Stavebné úpravy sú také úpravy Priestorov, ktoré:
  - 4.1.1 sú výsledkom stavebných prác, bez ohľadu na to, či na ich vykonanie bolo podľa právnych predpisov potrebné stavebné povolenie alebo ohlásenie, alebo ich bolo možné vykonať bez takýchto úkonov,
  - 4.1.2 technicky nie je možné oddeliť od Priestorov bez ich znehodnotenia ani ich dobre využiť na náhradný účel,
  - 4.1.3 Nájomca v Priestoroch zrealizoval pred Dňom začatia.
- 4.2 Za stavebné úpravy sa považujú aj také samostatné veci alebo zariadenia, pri ktorých je splnená podmienka podľa bodu 4.1.2.
- 4.3 Prenajímateľ nenesie žiadnu zodpovednosť za rozpor prípravy, realizácie a užívania stavebných úprav s právnymi predpismi, ani za ich rozpor s právami tretích osôb.
- 4.4 Stavebné úpravy sú súčasťou stavby vo vlastníctve Prenajímateľa.
- 4.5 Nájomca vykonal v Priestoroch nasledovné stavebné úpravy: výklad s mrežou, sociálne zariadenie, podhľad so zabudovanými svetlami (ďalej len „Stavebné úpravy“). Vykonania iných stavebných úprav Priestorov je Nájomca povinný sa zdržať, ibaže ich vykonanie a podmienky s tým súvisiace budú dohodnuté osobitným dodatkom k tejto zmluve.
- 4.6 Nájomca bol oprávnený a povinný vykonať všetky právne úkony potrebné na povolenie realizácie Stavebných úprav, realizáciu Stavebných úprav a na povolenie na užívanie Priestorov so Stavebnými úpravami vo vlastnom mene a na vlastný účet. Prenajímateľ nie je povinný nahradiť Nájomcovi žiadne náklady, ktoré vynaložil podľa tohto ustanovenia ani počas, ani po zániku tejto zmluvy.
- 4.7 Prenajímateľ vyslovuje súhlas s výdavkami Nájomcu na realizáciu Stavebných úprav v rozsahu skutočne a účelne vynaložených nákladov na stavebný materiál a HSV (hrubá stavebná výroba) a PSV (pomocná stavebná výroba) práce bez DPH (ďalej len „Stavebné výdavky“). Nájomca je oprávnený uplatniť Stavebné výdavky do daňových nákladov. Prenajímateľ o Stavebné výdavky nezvýši vstupnú cenu prenajímaného majetku.

- 4.8 Nájomca oznámil Prenajímateľovi náklady vynaložené podľa bodu 4.7, ktorých zostatková hodnota v zmysle bodu 4.9 je vo výške 3.990,- EUR . Na požiadanie je Nájomca povinný tieto náklady Prenajímateľovi preukázať.
- 4.9 Ak po ukončení tejto zmluvy Stavebné úpravy ostanú súčasťou stavby Prenajímateľa, Prenajímateľ je povinný nahradiť Nájomcovi Stavebné výdavky vo výške oznámenej Nájomcom Prenajímateľovi podľa bodu 4.8, po odpočítaní znehodnotenia Stavebných úprav, ku ktorému v medziobdobí došlo v dôsledku ich užívania, za ktoré znehodnotenie sa považuje výška odpisov na Stavebné výdavky do nákladov Nájomcu pri použití rovnomerného odpisovania a to aj keď boli alebo mali byť vykonané pred uzavretím tejto zmluvy.
- 4.10 Ak nájomca Stavebné výdavky Prenajímateľovi nepreukáže podľa bodu 4.8 platí, že sa nároku na ich úhradu podľa bodu 4.9 po ukončení tejto zmluvy vzdal.
- 4.11 Nájomca je povinný zdržať sa zriadenia vlastných zariadení určených na pripojenie za účelom odberu akýchkoľvek médií do Priestorov. Prípojky na odber médií sú vždy vo vlastníctve Prenajímateľa.
- 4.12 Nájomca je povinný vykonávať potrebnú údržbu a opravy Stavebných úprav na vlastné náklady, ktoré je oprávnený uplatňovať do daňových výdavkov a plniť všetky zákonné povinnosti súvisiace s ich užívaním.
- 4.13 V prípade porušenia povinností Nájomcu podľa tohto článku je Prenajímateľ oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť.
- 4.14 Prenajímateľ je povinný prenechať Priestory Nájomcovi so Stavebnými úpravami.

## **Čl. 5 Zariadenie Prenajímateľa**

- 5.1 Prenajímateľ je povinný prenechať Priestory Nájomcovi so zariadením Prenajímateľa uvedeným v Prílohe 4/ (ďalej len „Zariadenie prenajímateľa“).
- 5.2 Prenajímateľ nenesie žiadnu zodpovednosť za užívanie Zariadenia prenajímateľa Nájomcom preukázateľne v rozpore s právnymi predpismi.
- 5.3 Nájomca je povinný:
- 5.3.1 užívať Zariadenie prenajímateľa iba na účely, na ktoré je určené v súlade s touto zmluvou
- 5.3.2 udržiavať Zariadenie prenajímateľa na vlastné náklady v stave spôsobilom na riadne užívanie, na účel na ktorý je určené, tak aby nedochádzalo k jeho znehodnocovaniu viac ako v rozsahu bežného opotrebenia
- 5.3.3 nahradiť Zariadenie prenajímateľa na vlastné náklady zariadením rovnakého druhu v prípade jeho straty alebo zničenia
- 5.4 Prenajímateľ je povinný zabezpečiť na svoje náklady vykonanie stavebných úprav podľa projektových dokumentácií, ktoré tvoria Prílohu 0 a Prílohu 0 tejto Zmluvy, a to v dohodnutom termíne, spôsobe a rozsahu. Rozsah stavebných úprav je limitovaný sumou 60.000,- EUR. Prenajímateľ je povinný vykonať stavebné úpravy do 3 mesiacov od zabezpečenia ohlásenia stavebných úprav v súlade so zákonom č. 50/1976 Zb. stavebný zákon v znení neskorších predpisov a iných potrebných povolení, pričom ohlásenie stavebných úprav je prenajímateľ povinný zabezpečiť bezodkladne, najneskôr do 15 dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.
- 5.5 V prípade ak to bude Prenajímateľ požadovať za potrebné na realizáciu úprav, Nájomca je povinný spresniť alebo doplniť projektovú dokumentáciu, elektronicky aj písomne do 15 dní od

požiadavky Prenajímateľa; v prípade neposkytnutia uvedenej súčinnosti Nájomcu sa lehoty primerane posúvajú.

- 5.6 Všetky úkony potrebné na povolenie na užívanie Priestorov so stavebnými úpravami vykoná vo vlastnom mene a na vlastný účet Prenajímateľ.
- 5.7 Nájomca je povinný poskytnúť Prenajímateľovi všetku súčinnosť potrebnú na vykonanie stavebných úprav, dohodnutých v tejto zmluve.
- 5.8 Po vykonaní stavebných úprav podľa bodu 5.4 je Prenajímateľ povinný protokolárne odovzdať Priestor Nájomcovi. Písomný protokol o odovzdaní a prevzatí Priestoru po stavebných úpravách podpíše oprávnený zástupca Nájomcu pre prevádzkové činnosti podľa bodu 24.1.2 a oprávnený zástupca Prenajímateľa podľa bodu 24.1.1.
- 5.9 V prípade, že Prenajímateľ nezrealizuje stavebné úpravy v rozsahu a termíne, dohodnutom zmluvnými stranami v bode 5.4, a to ani v náhradnom termíne 60 dní po doručení písomnej výzvy Nájomcu, je Nájomca oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť.

## **Čl. 6 Účel nájmu**

- 6.1 Prenajímateľ prenajíma Nájomcovi Priestory na účel výkonu verejného zdravotného poistenia - činnosť expozitúry Nájomcu (ďalej len „Obchodné aktivity“).
- 6.2 Nájomca je povinný vykonávať v Priestoroch Obchodné aktivity odo Dňa začatia po celú Dobu nájmu, inak je Prenajímateľ oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť.
- 6.3 Nájomca nesmie zmeniť účel nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa, inak je Prenajímateľ oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť.
- 6.4 Prenajímateľ nenesie žiadnu zodpovednosť za užívanie Priestorov v rozpore s právnymi predpismi.
- 6.5 Nevykonávanie Obchodných aktivít v Priestoroch z dôvodov na strane Nájomcu nie je dôvodom na neplatenie Nájomného, ani platieb na Poplatok za služby a platieb za Samostatne merateľné služby.

## **Čl. 7 Doba nájmu**

- 7.1 Nájomná zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po jej predchádzajúcom zverejnení v Centrálnom registri zmlúv podľa § 47a Občianskeho zákonníka v platnom znení („Deň začatia“). Táto Nájomná zmluva je uzatvorená na dobu určitú, a to 5 rokov odo Dňa začatia (ďalej len „Doba nájmu“). Nájomca má povinnosť Nájomnú zmluvu zverejniť v Centrálnom registri zmlúv najneskôr do 15 dní od jej podpisu; inak je Prenajímateľ oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť.
- 7.2 Nájomca má právo na predĺženie platnosti Nájomnej zmluvy na dobu ďalších 3 rokov za podmienky, že:
  - 7.2.1 Nájomca počas trvania Doby nájmu neporušil Nájomnú zmluvu tak, že by Prenajímateľ od nej bol oprávnený odstúpiť; a
  - 7.2.2 Prenajímateľ nepožaduje, aby sa ujal opätovne Priestorov za účelom ich rekonfigurácie podľa bodu 7.4;
- 7.3 Nájomca uplatní právo predĺžiť Nájomnú zmluvu písomným oznámením doručeným Prenajímateľovi doporučenou poštou najviac dvanásť (12) a najmenej deväť (9) celých

kalendárnych mesiacov pred uplynutím Doby nájmu, inak toto právo zanikne. Podmienky predĺženia Nájomnej zmluvy budú rovnaké ako podmienky stanovené v tejto Nájomnej zmluve s výnimkou doby nájmu, ďalšieho práva na predĺženie a výšky Základného nájomného, o ktorých budú strany po doručení oznámenia Nájomcu rokovať.

- 7.4 Za účelom rozširovania alebo zmeny dispozičného riešenia Centra Tesco môže Prenajímateľ požadovať vykonanie podstatných úprav veľkosti, tvaru, členenia, polohy alebo rozmiestnenia prenajímateľnej plochy Centra Tesco ("Rekonfiguračné práce"). Prenajímateľ preto je oprávnený vypovedať túto Nájomnú zmluvu na účely vykonania Rekonfiguračných prác kedykoľvek po uplynutí pätnástich mesiacov Doby nájmu vo výpovednej dobe šiestich mesiacov, ktorá začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená Nájomcovi.
- 7.5 Hneď, ako je to možné po doručení výpovede pre Rekonfiguračné práce Nájomcovi, začnú Prenajímateľ a Nájomca rokovať o premiestnení Nájomcu do náhradných priestorov v Centre Tesco za rovnakých podmienok, ako sú podmienky dohodnuté v Nájomnej zmluve, s výnimkou výšky Základného nájomného a Doby nájmu; o ktorých budú strany rokovať.
- 7.6 V prípade, že sa strany dohodnú na všetkých podmienkach premiestnenia podľa bodu 7.5 pred uplynutím výpovednej doby podľa bodu 7.4, potom strany uzavrú novú nájomnú zmluvu ohľadom náhradných priestorov, ktorá nadobudne účinnosť bezprostredne po ukončení tejto Nájomnej zmluvy po jej predchádzajúcom zverejnení v Centrálnom registri zmlúv.
- 7.7 Ak nájomná zmluva na náhradné priestory podľa bodu 7.6 nebude uzavretá, bod 21.3 sa použije obdobne, no Nájomca nie je povinný odstrániť z Priestorov Stavebné úpravy a má nárok na náhradu Stavebných výdavkov podľa bodu 4.9.

## **Čl. 8 Základné nájomné**

- 8.1 Základné nájomné je dohodnuté:
- 8.1.1 od Dňa začatia vo výške 32,- EUR bez DPH za 1 m<sup>2</sup> Priestorov mesačne, Základné nájomné za Priestory ročne spolu je 29.145,60 EUR.
- 8.1.2 odo dňa protokolárneho odovzdania Priestorov v súlade s bodom 5.8 vo výške 28,- EUR bez DPH za 1 m<sup>2</sup> Priestorov mesačne, Základné nájomné za Priestory ročne spolu je 25.502,40 EUR.
- 8.2 Základné nájomné podľa bodu 8.1 na bežný rok sa zvyšuje o infláciu za minulý kalendárny rok vo výške 70% hodnoty Harmonizovaného Indexu Spotrebiteľských Cien platného pre územie Eurozóny (HICP – all items – annual average inflation rate), ktorý zverejňuje Eurostat, alebo vo výške 70% hodnoty iného údajá o rovnakej informácii zverejneného príslušným úradom Európskych spoločenstiev (ďalej len „Index“). Základné nájomné sa v žiadnom prípade v nadväznosti na zmeny Indexu nezníži pod čiastku Základného nájomného plateného v minulom kalendárnom roku.
- 8.3 Základné nájomné sa zvyšuje o Index od prvého dňa obdobia nasledujúceho po období, za ktoré bol vyhlásený Index. Rozdiel medzi zvýšeným a Základným nájomným fakturovaným vo výške bez zvýšenia o Index do oznámenia zvýšenia Základného nájomného o Index Nájomcovi, uhradí Nájomca na základe faktúry do 14 dní odo dňa jej vystavenia. Po oznámení zvýšenia Základného nájomného o index je Nájomca povinný platiť Základné nájomné v zvýšenej výške.

- 8.4 Nájomca je povinný platiť Základné nájomné mesačne do 25. dňa kalendárneho mesiaca za tento mesiac na účet v banke, uvedený v poslednej faktúre, ktorú podľa tejto zmluvy prevzal od Prenajímateľa. Uvedený deň je na účely DPH zmluvnými stranami dohodnutý ako deň vzniku daňovej povinnosti.
- 8.5 Ak Deň začatia nepripadá na prvý deň kalendárneho mesiaca, Základné nájomné podľa bodu 8.1 odo Dňa začatia do konca kalendárneho mesiaca je Nájomca povinný zaplatiť na základe faktúry do 14 dní odo dňa jej vystavenia.
- 8.6 Prenajímateľ je povinný vystaviť Nájomcovi na zaplatenie Základného nájomného podľa bodu 8.4 riadnu faktúru začiatkom kalendárneho mesiaca.
- 8.7 Ak Nájomca preukáže, že Prenajímateľa na nedoručenie faktúry na zaplatenie Základného nájomného podľa bodu 8.4 písomne upozornil, Prenajímateľ je povinný odoslať Nájomcovi faktúru na zaplatenie Základného nájomného v lehote splatnosti nájomného opakovane, alebo vystaviť a odoslať Nájomcovi faktúru k platbe Základného nájomného dodatočne po jeho zaplatení.
- 8.8 Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca bude platiť Základné nájomné s DPH.
- 8.9 Úrok z omeškania je dohodnutý vo výške podľa platného Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z. v znení neskorších predpisov.

## **Čl. 9 Zábezpeka**

- 9.1 Nájomca sa zaväzuje poskytnúť Prenajímateľovi najneskôr do dňa prevzatia Priestorov zábezpeku, ktorá sa rovná Základnému nájomnému za jeden mesiac s DPH a Poplatku za služby podľa bodu 11.1 s DPH za jeden mesiac, inak je Prenajímateľ oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť. Povinnosť podľa tohto bodu Nájomca splní úhradou sumy zábezpeky na účet č. IBAN [REDAKOVANÉ] CITISKBA s uvedením IČO Nájomcu ako variabilného symbolu. Prenajímateľ je povinný do 15 dní od pripísania tejto platby na jeho účet vystaviť a odoslať Nájomcovi riadnu faktúru.
- 9.2 Pri uzavretí tejto zmluvy je zábezpeka vo výške 3.257,02 EUR.
- 9.3 Nájomca poskytol Prenajímateľovi v predchádzajúcom nájomnom vzťahu k Priestorom na základe zmluvy zrušenej v zmysle bodu 28.1 zábezpeku vo výške 3.621,34 EUR, ktorú sa Prenajímateľ zaviazal za dohodnutých podmienok Nájomcovi vrátiť.
- 9.4 Prenajímateľ a Nájomca sa dohodli, že ich vzájomné pohľadávky na zaplatenie a vrátenie zábezpek uvedených v tomto článku sa započítavajú. Rozdiel vo výške 364,32 EUR Prenajímateľ uhradí Nájomcovi na účet [REDAKOVANÉ] do 60 dní odo dňa protokolárneho odovzdania Priestorov podľa bodu 5.8.
- 9.5 Ak sa zvýši sadzba dane na účely DPH, Nájomca je povinný poskytnúť Prenajímateľovi ďalšiu zábezpeku v takej výške, aby sa spolu s nevyčerpanou zábezpekou rovnala sume určenej podľa bodu 9.1 s DPH v zvýšenej sadzbe.
- 9.6 V prípade, že Prenajímateľ použije zábezpeku, Nájomca je povinný poskytnúť Prenajímateľovi aj opakovane ďalšiu zábezpeku v takej výške, aby sa spolu s nevyčerpanou zábezpekou rovnala sume určenej podľa tohto článku a to v lehote 14 dní od oznámenia Prenajímateľa o započítaní zábezpeky alebo jej časti podľa bodu 9.4, inak je Prenajímateľ oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť.

- 9.7 Zmluvné strany sa dohodli, že nevyčerpaná časť zábezpeky sa ku dňu zániku tejto zmluvy započítava na pohľadávky Prenajímateľa voči Nájomcovi, ktoré vznikli do zániku tejto zmluvy. Nárok na vydanie zostatku zábezpeky vzniká Nájomcovi dňom zániku tejto zmluvy.

## **Čl. 10 Plnenia spojené s užívaním Priestorov**

- 10.1 Plnenia spojené s užívaním Priestorov sú plnenia Prenajímateľa v záujme riadneho užívania Centra Tesco Nájomcom, vrátane riadnej správy Centra Tesco, ktorá je v záujme Nájomcu.
- 10.2 Plnenia spojené s užívaním Priestorov sú:
- 10.2.1 údržba, opravy, upratovanie a vymaľovanie Centra Tesco a Spoločných priestorov
- 10.2.2 údržba, opravy, revízie a v prípade potreby obnova:
- a) akéhokoľvek zariadenia v Centre Tesco napríklad ústredného kúrenia, klimatizácie, vetrania a bojlerov na teplú vodu, prístrojov a inštalácie Servisných médií v Centre Tesco alebo súvisiacich Centrom Tesco, 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
  - b) protipožiarneho zabezpečovacieho systému a zariadení na odstraňovanie a ohlasovanie požiaru a iného požiarotechnického zariadenia spoločného pre Centrum 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
  - c) akéhokoľvek vybavenia vrátane alarmov, brán, bariér, kontrolných prostriedkov, oplotenia a osvetlenia a bezpečnostných služieb kvôli bezpečnosti Centra Tesco
  - d) mechanických zariadení a akéhokoľvek ústredného kúrenia, klimatizácie, vetrania a bojlerov na teplú vodu, zariadenia a prístrojov Centra Tesco
- 10.2.3 osvetlenie Spoločných priestorov
- 10.2.4 obhospodarovanie, údržba, opravy, prestavba, obnova, umývanie a čistenie stien, zábradlí a akýchkoľvek dvorov, ciest, chodníkov, tratí, vonkajších únikových ciest pre prípad požiaru alebo inej naliehavej situácie a Servisných médií, ktoré sú k dispozícii na užívanie či používanie osobami, ktoré sa zdržujú v Centre Tesco, vrátane takých, ktoré sa užívajú spolu s užívateľmi akéhokoľvek príslušného alebo susediaceho majetku
- 10.2.5 všeobecné riadenie Centra Tesco, či už bude takéto riadenie vykonávané Prenajímateľom, zamestnancami Prenajímateľa, externou manažérskou spoločnosťou alebo odbornými poradcami či konzultantmi alebo takými inými prostriedkami, ktoré môže Prenajímateľ podľa primeraného uváženia považovať za vhodné
- 10.2.6 bezpečnostná služba v rozsahu Interných predpisov
- 10.2.7 zamestnávanie personálu na účely záležitostí uvedených v tejto Nájomnej zmluve alebo akýmkoľvek spôsobom súvisiace s uvedenými záležitosťami alebo na bezpečnostné účely, či účely údržby majetku



- 10.2.8 poskytovanie kúrenia a/alebo klimatizácie Centru Tesco a odvádzanie odpadových vôd do kanalizácie
- 10.2.9 odvoz alebo likvidácia odpadu a odpratávanie snehu
- 10.2.10 dodávanie Samostatne merateľných služieb do Priestorov
- 10.2.11 poistenie Centra Tesco vrátane Priestorov, ale nie vecí nachádzajúcich sa v Priestoroch
- 10.2.12 všeobecná propagácia Centra Tesco vrátane reklamy v médiách, mimoriadnych aktivít, dekorácií na Vianoce a iných sezónnych udalostí
- 10.2.13 autobusová alebo iná vhodná doprava pre zákazníkov Centra Tesco, ak to Prenajímateľ považuje za vhodné
- 10.2.14 prevádzka detského kútika, ktorý môže byť k dispozícii pre zákazníkov Centra Tesco, ak to Prenajímateľ považuje za vhodné
- 10.2.15 vykonávanie prác alebo poskytovanie služieb akéhokoľvek druhu, ktoré bude Prenajímateľ považovať za potrebné na účely údržby Centra Tesco alebo zdokonalenia služieb Centra Tesco a akéhokoľvek iné služby poskytované Prenajímateľom vhodne v prospech Centra Tesco.

#### **Čl. 11 Poplatok za služby**

- 11.1 Nájomca sa bude podieľať na Nákladoch na správu centra Poplatkom za služby vo výške 7,76 EUR bez DPH za 1 m<sup>2</sup> Priestorov mesačne
- 11.2 Platby na Poplatok za služby je Nájomca povinný platiť mesačne do 25. dňa kalendárneho mesiaca za tento mesiac.
- 11.3 Faktúry na platby na Poplatok za služby budú vystavené s DPH.
- 11.4 Ustanovenia Čl. 8 o úroku z omeškania, splatnosti Základného nájomného, vystavovaní faktúr a platbách odo Dňa začatia do konca kalendárneho mesiaca sa na vzťahy podľa tohto článku použijú obdobne.

#### **Čl. 12 Samostatne merateľné služby**

- 12.1 Samostatne merateľné služby sú dodávka elektriny a vody priamo do Priestorov.
- 12.2 Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť, aby podružné meradlá boli kalibrované a opatrené platnou národnou overovacou značkou a namontované v súlade so zákonom č. 142/2000 Z. z., v znení neskorších predpisov, k tomu oprávnenou osobou a písomné doklady o označení a kalibrácii meradiel boli odovzdané aj Prenajímateľovi.
- 12.3 Platby za Samostatne merateľné služby sa Nájomca zaväzuje platiť Prenajímateľovi do 14 dní od vystavenia faktúry Prenajímateľom po vyúčtovaní služby Prenajímateľovi od jej dodávateľa a to vo výške podľa skutočnej spotreby bez DPH, ktorá bude určená podľa podružného meradla. Deň vzniku daňovej povinnosti na účely DPH je deň vyhotovenia faktúry.
- 12.4 Platby za samostatne merateľné služby nie sú súčasťou Poplatku za služby.
- 12.5 V prípade omeškania Nájomcu s úhradou platieb za Samostatne merateľné služby po dobu viac než 15 dní je Prenajímateľ oprávnený zastaviť dodávku Samostatne merateľných služieb do Priestorov až do zaplatenia všetkých dlhov Nájomcu a to bez povinnosti predchádzajúceho

uplatnenia zábezpeky; o zastavení dodávky samostatne merateľných služieb do Priestorov je Prenajímateľ povinný Nájomcu vopred písomne informovať. Má sa za to, že Nájomca v takom prípade nemôže užívať Priestory zo subjektívnych dôvodov zavinených Nájomcom a Základné nájomné je povinný platiť v celom rozsahu aj za dobu, počas ktorej bola dodávka Samostatne merateľných služieb takto zastavená.

### **Čl. 13 Postúpenie a podnájom**

13.1 Nájomca bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa nemôže postúpiť svoje práva a povinnosti z tejto Nájomnej zmluvy, predať podnik ani jeho časť, ktorou užíva Priestory podľa tejto Nájomnej zmluvy, ani prenechať Priestory do podnájomu, ani ich alebo ich časť inak zaťažiť. V opačnom prípade je Prenajímateľ oprávnený od zmluvy odstúpiť.

### **Čl. 14 Ďalšie záväzky Nájomcu**

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

#### **Záväzky Nájomcu vo vzťahu k interným predpisom:**

- 14.1 Nájomca je povinný:
- 14.1.1 nakladať s Priestormi v súlade s Internými predpismi so starostlivosťou dobrého hospodára a vo všetkých ohľadoch dodržiavať všetky normy uvedené v Interných predpisoch
  - 14.1.2 zabezpečiť, aby každý z jeho zamestnancov dodržiaval Interné predpisy počas celej Doby nájmu
  - 14.1.3 dodržiavať pri užívaní Priestorov poriadok a rozumné pravidlá správania sa
  - 14.1.4 uchovávať vnútornú časť Priestorov v čistom stave

#### **Záväzky Nájomcu vo vzťahu k údržbe a opravám:**

- 14.2 Okrem povinností podľa Interných predpisov, je Nájomca povinný:
- 14.2.1 vykonávať bežnú údržbu a opravy Priestorov s nákladmi do 500,- EUR bez DPH na jednotlivú údržbu alebo opravu na vlastné náklady tak, aby nedochádzalo k znehodnocovaniu Priestorov viac ako v rozsahu bežného opotrebenia
  - 14.2.2 pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak, vykonať bez zbytočného odkladu každú opravu a všetky úkony potrebné na uvedenie do pôvodného stavu v prípade poškodenia priestorov alebo Centra Tesco jeho činnosťou alebo okolnosťami, za ktoré zodpovedá Nájomca; inak je Prenajímateľ oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť
  - 14.2.3 oznámiť prenajímateľovi potrebu vykonania opráv alebo údržby Priestorov, ktoré má znášať Prenajímateľ, bez zbytočného odkladu
  - 14.2.4 umožniť Prenajímateľovi v primeranej lehote vstup, kontrolu a prehliadku Priestorov, preskúmanie ich stavu a vypracovanie zoznamu vecí nachádzajúcich sa v Priestoroch

- 14.3 Pokiaľ budú pri kontrole Priestorov Prenajímateľom zistené porušenia záväzkov, vady, zlý stav, odstránenie Zariadenia prenajímateľa alebo neoprávnené stavebné úpravy Priestorov, za ktoré zodpovedá Nájomca, potom Nájomca na výzvu Prenajímateľa uskutoční bez zbytočného odkladu primerane k spokojnosti Prenajímateľa alebo jeho stavebného znalca opravy, práce, výmeny alebo odstránenia, za účelom uvedenia Priestorov do pôvodného stavu v súlade s touto zmluvou.
- 14.4 Pokiaľ Nájomca nespĺní výzvu Prenajímateľa podľa bodu 14.3, Prenajímateľ môže do Priestorov vstúpiť a také opravy, práce, výmeny alebo odstránenia vykonať sám alebo prostredníctvom tretej osoby. Nájomca uhradí Prenajímateľovi na požiadanie výdavky preukázateľne vzniknuté pri tom Prenajímateľovi.

**Závazky Nájomcu vo vzťahu bezpečnostným a požiarным poplašným zariadeniam, vzduchotechnike a k špeciálnym predpisom:**

- 14.5 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 užívanie Priestorov Nájomcom len v nevyhnutnej miere.
- 14.6 Nájomca umožní riadne povereným pracovníkom Prenajímateľa a ktorejkoľvek bezpečnostnej agentúry vstup do Priestorov v potrebnom rozsahu v prípade:
- 14.6.1 spustenia poplašného zariadenia proti vlámaniu (avšak iba v sprievode polície SR)
  - 14.6.2 požiaru alebo v prípade preverenia požiaru
  - 14.6.3 havárie vody
  - 14.6.4 v obdobných naliehavých prípadoch
- 14.7 Nájomca bude udržiavať a zabezpečovať opravy druhej vrstvy stabilných hasiacich zariadení (SHZ) v Priestoroch, vrátane štyroch sprinklerových hlavíc, umiestnenej v sadrokartónovom podhlade a hasiacich prístrojov, umiestnených v Priestoroch, Nájomca neumiestni v Priestoroch žiadne zariadenie ani vybavenie, ktoré by malo slúžiť ako rozšírenie bezpečnostného alebo protipožiarneho systému Centra Tesco a malo by byť na taký systém napojené, než zariadenie a vybavenie, ktoré je so zariadením týchto systémov zlúčiteľné. Nájomca sa na bezpečnostné a protipožiarne poplašné zariadenie Centra Tesco nenapojí bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa, inak je Prenajímateľ oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť.
- 14.8 Nájomca bude v Priestoroch využívať nasledovné technické zariadenia v zmysle predpisov o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci: žiadne. Iné technické zariadenia v Priestoroch je Nájomca oprávnený využívať iba na základe predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa. Za využívanie sa považuje aj akékoľvek umiestnenie technického zariadenia v Priestoroch.
- 14.9 Nájomca je povinný zdržať sa všetkého, čo by nepriaznivo ovplyvňovalo systém a zariadenia vzduchotechniky, kúrenia a odsávania obsluhujúci Spoločné priestory, alebo ktorúkoľvek inú časť Centra Tesco, alebo čo by dodatočne zaťažilo tento systém.
- 14.10 Nájomca je povinný pri užívaní Priestorov dodržiavať platné právne predpisy v oblasti ochrany životného prostredia, požiarnej ochrany, bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a hygienické predpisy. Zistené nedostatky je Nájomca povinný odstrániť v lehote určenej vo výzve Prenajímateľa.

- 14.11 Zmluvné strany sa v súlade s § 6 ods. 2 zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov dohodli, že Nájomca si v rámci Priestorov zabezpečuje akékoľvek povinnosti na úseku ochrany pred požiarmi v zmysle citovaného zákona a súvisiacich vykonávacích právnych predpisov samostatne.
- 14.12 Prenajímateľ a Nájomca zriaďujú spoločnú ohlasovňu požiarov v zmysle § 15 ods.2) vyhlášky MV SR č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov, ktorá je umiestnená v hale Centra Tesco a slúži pre zmluvné strany a iné osoby, s ktorými sa na tom dohodne Prenajímateľ. Za zabezpečenie označenia, nepretržitej služby, za vybavenie a za uloženie potrebnej dokumentácie podľa vyhlášky uvedenej v tomto bode zodpovedá Prenajímateľ. Za dodanie dokumentácie, ktorá sa má uložiť podľa predchádzajúcej vety Prenajímateľovi zodpovedá Nájomca.

## **Čl. 15 Prevádzková doba**

- 15.1 Nájomca je povinný mať Priestory otvorené na vykonávanie Obchodných aktivít a vykonávať v Priestoroch Obchodné aktivity v celom rozsahu Prevádzkovej doby, s výnimkou prípadov:
- 15.1.1 kedy v tom môže byť Nájomcovi bránené z dôvodu zničenia alebo poškodenia Priestorov alebo Centra Tesco z akejkoľvek príčiny, ktorú nemôže Nájomca ovplyvniť
- 15.1.2 kedy je to nevyhnutné pre čo najrýchlejšie uskutočnenie akýchkoľvek veľkých opráv, zmien alebo prístavieb Priestorov
- 15.1.3 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 raz za kalendárny rok a ani počas sviatkov a iných príležitostí, kedy tak Prenajímateľ určí v Interných predpisoch)
- 15.1.4 kedy je to potrebné za účelom uskutočnenia preukázateľných opráv (v takom prípade budú Priestory zatvorené iba počas doby primeranej vzhľadom k povahe príslušnej opravy)
- 15.1.5 kedy by to bolo nezákonné, z dôvodov nespôsobených nájomcom
- 15.2 Nájomca neotvorí Priestory k obchodovaniu mimo Prevádzkovej doby.
- 15.3 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 rozumného dôvodu.

## **Čl. 16 Poistenie Nájomcu**

- 16.1 Nájomca zodpovedá za všetky škody spôsobené v súvislosti s užívaním Priestorov Nájomcom a to aj v dôsledku činnosti alebo konania jeho zamestnancov alebo tretích osôb.
- 16.2 V prípade, že Prenajímateľovi vznikne škoda spočívajúca v uložení akejkoľvek sankcie v dôsledku porušenia všeobecne záväzných právnych predpisov alebo zmluvných povinností zo strany Nájomcu, Nájomca ju je povinný Prenajímateľovi nahradiť, vrátane nákladov, ktoré Prenajímateľ vynaložil v súvislosti s konaniami, ktoré sa proti nemu preto viedli.
- 16.3 Nájomca je povinný poistiť sa a byť poistený počas celej doby platnosti tejto Nájomnej zmluvy s limitom poistného plnenia z jednej poistnej udalosti minimálne 33.193,92 EUR a to:
- 16.3.1 pre prípad zodpovednosti za škodu spôsobenú pri výkone jeho činnosti

- 16.3.2 pre prípad zodpovednosti za škodu podľa tejto Nájomnej zmluvy, vrátane škody na Priestoroch.
- 16.4 Nájomca oznámi Prenajímateľovi neodkladne každú poistnú udalosť vzťahujúcu sa k Priestorom.
- 16.5 Nájomca sa zaväzuje uzavrieť na svoje náklady poistnú zmluvu, predmetom ktorej bude poistenie škody na majetku vrátane ušlého zisku, ktoré mu môžu vzniknúť pri užívaní Priestorov z dôvodov všetkých bežne poisťovaných rizík. Prenajímateľ nezodpovedá Nájomcovi za škody, ktoré mohli byť kryté z takého poistenia.
- 16.6 Nájomca nebude oprávnený na žiadne zníženie alebo pozastavenie hradenia Nájomného alebo Poplatku za služby v prípade, že by došlo k obmedzeniu či prerušeniu užívania Priestorov z dôvodu okolností vylučujúcich zodpovednosť podľa Obchodného zákonníka. Má sa za to, že Prenajímateľ v takých prípadoch neporušuje svoje záväzky vyplývajúce z tejto Nájomnej zmluvy.

## **Čl. 17      Ďalšie záväzky Prenajímateľa**

- 17.1 Okrem ostatných záväzkov Prenajímateľa stanovených v tejto Nájomnej zmluve, za podmienok uvedených v Interných predpisoch, sa týmto Prenajímateľ zaväzuje k nasledovnému:
- 17.1.1 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, zamedzovania vzniku škôd a ich nebezpečenstva, rozvoja a rozširovania Centra Tesco, pričom v prípade takýchto prác bude záväzok Prenajímateľa podľa tohto bodu 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
- 17.1.2 zabezpečovať údržbu a opravy Priestorov, na ktorých vykonanie nie je povinný Nájomca
- 17.1.3 poskytnúť Nájomcovi, jeho zamestnancom, zástupcom a iným oprávneným osobám voľný, nerušený a neprerušovaný prístup do Priestorov a tam, kde to bude vyžadované, nevýhradný prístup do Centra Tesco
- 17.1.4 povoliť 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
- 17.1.5 Prenajímateľ sa zaväzuje rešpektovať umiestnenie prvkov informačno-komunikačných technológií nájomcu v prenajatých priestoroch
- 17.1.6 Prenajímateľ umožní uloženie náhradných kľúčov od predmetu nájmu v zapečatenej obálke u Prenajímateľa a pred každým použitím týchto kľúčov bude informovať určeného zamestnanca Nájomcu

## **Čl. 18      Záruky Prenajímateľa**

- 18.1 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 výlučným vlastníkom Centra Tesco.

## **Čl. 19 Záruky Nájomcu**

- 19.1 Nájomca prehlasuje, že je právnickou osobou v súlade s právnym poriadkom Slovenskej republiky.
- 19.2 Nájomca má oprávnenie na výkon činností, špecifikovaných v bode 6.1 tejto Nájomnej zmluvy, ako aj všetky povolenia, ktoré sú pre jej výkon potrebné a je povinný udržiavať ich v platnosti počas celej Doby nájmu, inak je Prenajímateľ oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť.
- 19.3 Nájomca je oprávnený uzavrieť Nájomnú zmluvu a zaviazat' sa k plneniu všetkých záväzkov v Nájomnej zmluve obsiahnutých.
- 19.4 Nájomca sa zaväzuje informovať Prenajímateľa do 7 dní odo dňa rozhodujúceho pre vznik povinnosti o:
- 19.4.1 zmenách adresy pre doručovanie písomností
  - 19.4.2 svojej registrácii pre DPH a o jej každej zmene
  - 19.4.3 podaní návrhu na vyhlásenie konkurzu alebo reštrukturalizácie na Nájomcu a jeho dôvode, ak je návrh podávaný Nájomcom; o zrušení Nájomcu so vstupom do likvidácie a jeho dôvode; o začatí konania o zrušení spoločnosti bez likvidácie; o začatí konkurzného alebo reštrukturalizačného konania voči Nájomcovi; v týchto prípadoch je Prenajímateľ oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť.

## **Čl. 20 Ukončenie nájmu**

- 20.1 Táto zmluva zanikne:
- 20.1.1 uplynutím dohodnutej doby, uvedenej v bode 7.1 tejto Nájomnej zmluvy,
  - 20.1.2 dňom určeným v písomnej dohode zmluvných strán o ukončení Nájomnej zmluvy
  - 20.1.3 doručením odstúpenia od zmluvy opačnej strane v prípadoch uvedených v tejto zmluve alebo v zákone
  - 20.1.4 uplynutím výpovednej doby pri výpovedi z dôvodov podľa §9 ods. 2 a 3 Zákona
  - 20.1.5 dňom vyhlásenia konkurzu na majetok Nájomcu, bod 21.4.1 sa použije obdobne
- 20.2 Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy aj v týchto prípadoch:
- 20.2.1 Nájomca mešká s úhradou peňažného záväzku podľa tejto Nájomnej zmluvy viac ako 30 dní a túto úhradu nezrealizoval ani na základe písomnej výzvy Prenajímateľa v ním určenej lehote na dodatočné plnenie.
  - 20.2.2 Nájomca neodstráni závažné porušovanie nepeňažnej povinnosti podľa tejto zmluvy ani v dodatočnej primeranej lehote poskytnutej Prenajímateľom v písomnej výzve na splnenie porušovanej povinnosti
- 20.3 Výpovedná doba trvá 6 mesiacov a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená opačnej strane.
- 20.4 Zmluvné strany sa dohodli, že zmena vlastníctva Priestorov alebo Centra Tesco, alebo akejkoľvek jeho časti, nie je dôvodom na ukončenie tejto Nájomnej zmluvy ani z jednej strany.

## **Čl. 21 Práva a povinnosti pri zániku zmluvy**

- 21.1 Prenajímateľ je pri zániku Nájomnej zmluvy oprávnený rozhodnúť, či Stavebné úpravy celkom alebo z časti ostanú súčasťou Priestorov, alebo nie.
- 21.2 Povinnosťami pri zániku zmluvy sa rozumejú:
- 21.2.1 ak Prenajímateľ rozhodne, že Stavebné úpravy podľa čl. 4 zmluvy nezostanú súčasťou Priestorov, povinnosť Nájomcu vypratať Priestory a odstrániť z nich uvedené Stavebné úpravy
  - 21.2.2 ak Prenajímateľ rozhodne, že Stavebné úpravy podľa čl. 4 zmluvy zostanú súčasťou Priestorov, tak povinnosti Nájomcu podľa bodu 21.2.1, okrem povinnosti odstrániť z Priestorov uvedené Stavebné úpravy celkom alebo z časti určenej Prenajímateľom
- 21.3 Ak Nájomná zmluva zanikne uplynutím Doby nájmu alebo výpoveďou, Nájomca je povinný:
- 21.3.1 splniť Povinnosti pri zániku zmluvy najneskôr v posledný deň Doby nájmu, alebo výpovednej doby
  - 21.3.2 prestať užívať Priestory na vykonávanie Obchodných aktivít najneskôr v deň nasledujúci poslednému dňu Doby nájmu, alebo výpovednej doby
- 21.4 Ak zmluva zanikne odstúpením, Nájomca je povinný:
- 21.4.1 splniť Povinnosti pri zániku zmluvy do 30 dní od doručenia odstúpenia opačnej strane, alebo v kratšej lehote určenej Prenajímateľom, ak bude primeraná obsahu povinností Nájomcu
  - 21.4.2 prestať užívať Priestory na vykonávanie Obchodných aktivít najneskôr v deň nasledujúci po dni doručenia odstúpenia opačnej strane
- 21.5 Povinnosti pri zániku zmluvy je Nájomca povinný splniť na vlastné náklady, ktoré mu Prenajímateľ nie je povinný nahradiť.
- 21.6 Ak má pri ukončení Nájomnej zmluvy Nájomca voči Prenajímateľovi dlhy, Prenajímateľ môže pri ukončení Nájomnej zmluvy určiť, že Nájomca nie je oprávnený Priestory vypratať a môže na veci v Priestoroch uplatniť záložné a zádržné právo podľa právnych predpisov občianskeho práva a pri výkone záložného práva aj predkupné právo podľa tejto zmluvy.
- 21.7 Ak Nájomca Povinnosti pri zániku tejto zmluvy nespĺní v lehotách určených podľa tohto článku, Prenajímateľ je oprávnený splniť ich na náklady a riziko Nájomcu svojpomocne, alebo prostredníctvom tretej osoby. Veci Nájomcu je Prenajímateľ povinný uložiť do úschovy, alebo uschovať inak. Ak o ne Nájomca neprejaví záujem do troch mesiacov od zániku zmluvy, alebo v tejto lehote neprevezme povinnosť platiť úschovné, Prenajímateľ je podľa povahy oprávnený veci Nájomcu predať za obvyklú cenu, alebo sa o ne prestať starať. Po uspokojení všetkých svojich nárokov Prenajímateľ zvýšnú časť sumy utrženej za predaj vecí Nájomcu vydá Nájomcovi, len čo ho o to požiada.

## **Čl. 22 Zmluvné pokuty**

- 22.1 Nájomca je povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 200,- EUR za porušenie povinností:
- 22.1.1 dodržiavania prevádzkovej doby podľa bodu 15.1, a to za každý deň, v ktorom porušil Prevádzkovú dobu, s výnimkou porušenia uvedenej povinnosti z dôvodu nepredvídateľných okolností, nezavinených Nájomcom,

- 22.1.2 odstránenia vytknutých nedostatkov v oblastiach podľa bodu 14.10, a to za každý deň omeškania
- 22.2 Nájomca je povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške Základného nájomného za dva mesiace s DPH v prípade že:
- 22.2.1 je v omeškaní s úhradou Základného nájomného podľa tejto zmluvy viac ako 30 dní
- 22.2.2 užíva Priestory na iný účel ako je dohodnutý v Čl. 6 bez súhlasu Prenajímateľa
- 22.2.3 porušil povinnosť zdržania sa konania podľa bodu 14.9
- 22.2.4 porušil povinnosť oznámenia skutočností podľa bodu **Chyba! Nenašiel sa žiaden zdroj odkazov.**
- 22.2.5 porušil povinnosti mlčanlivosti, ochrany názvu a dobrého mena Prenajímateľa podľa Čl. 25
- 22.2.6 poruší povinnosť použitia dokumentácie súvisiacej so Stavebnými úpravami iba po schválení Prenajímateľom podľa bodu **Chyba! Nenašiel sa žiaden zdroj odkazov.**
- 22.3 Ak nie je dohodnutá iná zmluvná pokuta, Nájomca je v prípade omeškania s plnením peňažnej povinnosti podľa Nájomnej zmluvy viac ako 30 dní povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške Základného nájomného za jeden mesiac.
- 22.4 Pri omeškaní so splnením Povinností pri zániku zmluvy alebo vykonávaní Obchodných aktivít v Priestoroch po zániku Nájomnej zmluvy je Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške:
- 22.4.1 súčtu nároku Nájomcu na náhradu Stavebných výdavkov podľa bodu 4.9 a Základného nájomného za dva mesiace bez DPH, v prípade porušenia povinnosti podľa bodu 21.3.1 alebo 21.4.1
- 22.4.2 Základného nájomného za dva mesiace bez DPH, v prípade porušenia povinnosti podľa bodu 21.3.2 alebo 21.4.2, za každých začatých 5 dní porušovania takých povinností
- 22.5 Zmluvné pokuty podľa Nájomnej zmluvy je Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi aj pokiaľ porušenie zmluvnej povinnosti nezavinil, pokiaľ v tejto Nájomnej zmluve nie je uvedené inak.
- 22.6 Nájomca má právo na náhradu škody preukázateľne vzniknutej nesplnením vlastnej daňovej povinnosti prenajímateľa, platiteľa DPH, v zmysle § 78 zákona č. 222/2004 Z. z v znení neskorších predpisov. Nájomca má zároveň právo uplatniť u prenajímateľa trovy konania, ktoré mu vzniknú v konaní s príslušným daňovým úradom podľa § 69b zákona č. 222/2004 Z. z. a z podania dodatočného daňového priznania k dani z pridanej hodnoty a dodatočného kontrolného výkazu k dani z pridanej hodnoty.
- 22.7 Povinnosť zaplatenia žiadnej zmluvnej pokuty za porušenie povinnosti Nájomcu podľa tejto zmluvy sa nedotýka plnenia povinnosti zabezpečenej zmluvnou pokutou, ani nároku Prenajímateľa na náhradu škody, ktorá mu porušením takej povinnosti vznikla.
- 22.8 Povinnosť zaplatenia zmluvnej pokuty podľa tejto zmluvy pre porušenie tej istej povinnosti môže vzniknúť aj opakovane.

## Čl. 23 Reklamy a označenia

- 23.1 Nájomca nesmie umiestniť žiadne označenia, plakety, alebo realizovať žiadne reklamy na vonkajšej strane Priestorov, alebo inde v Centre Tesco, bez predchádzajúceho písomného



súhlasu Prenajímateľa, okrem označenia Priestorov, inak je Prenajímateľ oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť.

- 23.2 Označenia Nájomcu, ktoré budú umiestnené pri vchode do Centra Tesco, alebo inde na vonkajšej strane Priestorov musí schváliť Prenajímateľ vopred písomne. Všetky náklady spojené s návrhom, výrobou a montážou takýchto označení budú hradené Nájomcom.

## Čl. 24 Doručovanie

- 24.1 Pokiaľ nie je v Nájomnej zmluve uvedené inak, písomnosti sa považujú za doručené druhej zmluvnej strane ich prevzatím, alebo tretím dňom po uložení zásielky na pošte pri ich odoslaní poštou ako doporučená zásielka, ak boli odoslané písomne na adresu adresáta uvedenú v obchodnom registri, alebo doručením faxu na uvedené čísla, alebo tretím dňom po ich preukázateľnom odoslaní v elektronickej podobe aj bez podpísania zaručeným elektronickým podpisom, na tieto adresy uvedeným kontaktným osobám:

24.1.1 Kontaktná osoba Prenajímateľa: Ing. Martin Krist

Tel. Prenajímateľa: [REDACTED]

E-mail Prenajímateľa: [REDACTED]

24.1.2 Kontaktné osoby Nájomcu:

Prevádzkové činnosti: Ing. Renáta Vallová

Tel. Nájomcu: [REDACTED]

E-mail Nájomcu: [REDACTED]

Zmluvné otázky: Ing. Nadežda Pyteľová, [REDACTED]

JUDr. Katarína Krajčová, [REDACTED]

Zmluvné strany sa dohodli, že faktúry na všetky platby podľa tejto zmluvy bude Prenajímateľ zasielať Nájomcovi elektronicky na e-mailovú adresu: [prevadzka@vszp.sk](mailto:prevadzka@vszp.sk).

## Čl. 25 Mlčanlivosť, ochrana názvu a dobrého mena

- 25.1 Nájomca bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa nesprístupní akékoľvek informácie týkajúce sa podnikania Prenajímateľa, alebo jeho obchodnej činnosti a podnikateľských zámerov, žiadnej tretej osobe okrem prípadov, kedy tak vyžaduje zákon.
- 25.2 Prenajímateľ berie na vedomie povinnosť Nájomcu zverejniť Nájomnú zmluvu v Centrálnom registri zmlúv v súlade so zákonom č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
- 25.3 Nájomca sa zaväzuje nepoškodzovať dobré meno Prenajímateľa a nepoužívať obchodné meno, logo, alebo ochrannú známku Prenajímateľa, bez jeho súhlasu.

## Čl. 26 Rozhodné právo a rozhodovanie sporov

- 26.1 Vzťahy, bližšie neupravené v tejto Nájomnej zmluve, sa riadia Občianskym zákonníkom, inak ostatnými právnymi predpismi Slovenskej republiky.

- 26.2 Zmluvné strany sa dohodli, že všetky spory, ktoré medzi nimi z tejto zmluvy alebo v súvislosti s ňou vzniknú, rozhodne príslušný všeobecný súd.

## **Čl. 27 Osobitné dojednania**

- 27.1 Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca v prípade splnenia podmienky podľa nasledovného bodu 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.
- 27.2 Odkladacou podmienkou podľa predchádzajúceho je výzva Prenajímateľa ak bude účinná legislatíva 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 predchádzajúceho bodu.

## **Čl. 28 Záverečné ustanovenia**

- 28.1 Zmluvné strany sa dohodli, že ku dňu nadobudnutia účinnosti tejto Nájomnej zmluvy sa zrušuje nájomná zmluva uzavretá Prenajímateľom a Nájomcom dňa 17.01.2012, v znení dodatku č.1 zo dňa 25.11.2014 a dodatku č.2 zo dňa 06.02.2015, na základe ktorej má Nájomca v prenájme Priestory od 17.01.2012 (ďalej ako „Predchádzajúca nájomná zmluva“).
- 28.2 Táto zmluva nahrádza všetky predchádzajúce ústne alebo písomné oznámenia, vyhlásenia, dohody alebo záväzky zmluvných strán.
- 28.3 Meniť alebo dopĺňať možno túto zmluvu iba písomne, číslovaným dodatkom uzavretým medzi Nájomcom a Prenajímateľom.
- 28.4 Zmluvné strany sa zaväzujú, že ani jedna zo strán, ani žiadny z jeho štatutárnych orgánov, zamestnancov alebo zástupcov neporuší právne predpisy týkajúce sa boja proti korupcii a úplatkárstvu platné v rámci právneho poriadku, ktorým sa riadia Zmluvné strany a ustanovenia tejto Nájomnej zmluvy. Zmluvné strany sa ďalej zaväzujú riadiť Protikorupčnými zásadami, ktoré tvoria Prílohu 6/ tejto Nájomnej zmluvy a zabezpečiť ich dodržiavanie zo strany svojich štatutárnych orgánov, zamestnancov a zástupcov.
- 28.5 Ak je alebo sa stane niektoré ustanovenie Nájomnej zmluvy neplatným alebo neúčinným, nedotýka sa táto neplatnosť a neúčinnosť iných ustanovení Nájomnej zmluvy, ktorá zostáva ako celok naďalej platná a účinná. Zmluvné strany sa zaväzujú bezodkladne nahradiť neplatné alebo neúčinné ustanovenie takým platným a účinným ustanovením, ktoré bude najlepšie zodpovedať pôvodne zamýšľanému účelu neplatného alebo neúčinného ustanovenia.
- 28.6 Peňažné povinnosti podľa tejto zmluvy nezaniknú inak ako peňažným plnením.
- 28.7 Platba podľa Nájomnej zmluvy sa považuje za vykonanú pripísaním na bankový účet oprávnenej zmluvnej strany.
- 28.8 Nájomná zmluva je vyhotovená v slovenskom jazyku a podpísaná v počte vyhotovení zodpovedajúcom počtu zmluvných strán tak, že každá zmluvná strana obdrží jedno vyhotovenie a ak má Centrum Tesco povahu Obchodného centra Galéria je táto zmluva podpísaná s jedným vyhotovením navyše na účely uchovania v archíve Obchodného centra.
- 28.9 Prenajímateľ berie na vedomie povinnosť Nájomcu ako povinnej osoby podľa § 2 ods. 2 zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov zverejniť Nájomnú zmluvu v Centrálnom

registri zmlúv podľa § 47a Občianskeho zákonníka v platnom znení. Zmluvné strany sa zároveň dohodli, že Nájomca zverejní Nájomnú zmluvu bez príloh.

28.10 Strany si Nájomnú zmluvu prečítali, porozumeli jej obsahu a na znak súhlasu ju v deň uvedený v záhlaví podpísali.

\_\_\_\_\_  
**TESCO STORES SR, a.s.**

Erik Šiatkovský, na základe plnomocenstva

\_\_\_\_\_  
**Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s.**

Mgr. Miroslav Kočan, predseda predstavenstva

\_\_\_\_\_  
**Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s.**

doc. JUDr. Mgr. Michal Ďuriš, PhD., člen predstavenstva

Prílohy:

- 1/ Plán Centra Tesco
- 2/ Interné predpisy
- 3/ Plán prenajímaných priestorov
- 4/ Rozsah a zabezpečenie stavebných prác
- 5/ Kópia plnomocenstva na zastupovanie Prenajímateľa
- 6/ Protikorupčné zásady
- 7/ Projektová dokumentácia z 02/2016, vypracovaná: Generálny projektant AD plan, s.r.o., Mierová ul. 956/14, Jelka, zodpovedný projektant: Ing. arch. Jozef Melíšek
- 8/ Projektová dokumentácia z 06/2017, vypracovaná: Generálny projektant AD plan, s.r.o., Mierová ul. 956/14, Jelka, zodpovedný projektant: Ing. Gabriela Heffnerová