

Zmluva o nájme nebytového priestoru v obchodnom centre

č. zmluvy: 2.12

uzatvorená podľa § 3 a nasl. zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov medzi

(ďalej pre túto zmluvu o nájme nebytového priestoru v obchodnom centre len „**táto Zmluva**“ alebo len „**Zmluva**“):

Prenajímateľom:

Obchodné meno: VSV consulting, a. s.
Sídlo: Karloveská 34, Bratislava 841 04
IČO: 31716334
IČ DPH: SK2020010674
Zápis: v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel Sa, vložka číslo 6452/B
Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, a. s.
IBAN: SK89 0900 0000 0051 2752 2191
V mene ktorého koná: Ing. Vladimír Salkovič, člen a predseda predstavenstva
Ing. Mgr. Alexandra Benčíková, člen predstavenstva

(ďalej len „**prenajímateľ**“)

a

Nájomcom:

Obchodné meno: Slovenská pošta, a. s.
Sídlo: Partizánska cesta 9, Banská Bystrica 975 99
Korešpondenčná adresa: Partizánska cesta 9, Banská Bystrica 975 99
IČO: 36 631 124
IČ DPH: SK 2021879959
Zápis: v Obchodnom registri Okresného súdu Banská Bystrica, oddiel Sa, vložka číslo 803/S
Bankové spojenie: Poštová banka a. s., pobočka Bratislava
Číslo účtu: 3001130011/6500
IBAN: SK9765000000003001130011
SWIFT/BIC: POBNSKBA
V mene ktorého koná: Ing. Ivana Piňosová, riaditeľka úseku generálneho riaditeľa a financií
JUDr. Stanislav Backa, riaditeľ úseku služieb
Obidvaja na základe poverenia predstavenstva SP, a. s. podľa aktuálneho podpisového poriadku (OS 03) v platnom znení

(ďalej len „**Nájomca**“)

parafy	Zmluva o nájme NP v OC EPERIA P Prešov 9	Odborný garant: SSM/ONA
		Číslo v CEEZ: 1196/2017
	Strana 1/33	Klasifikácia informácií: *V*

(Prenajímateľ a Nájomca ďalej spolu len „**Strany**“ a jednotlivito len „**Strana**“)

Článok I. DEFINÍCIE A VÝKLAD

1.1 Definície. Nasledovné pojmy budú mať význam uvedený v tomto bode 1.1:

- 1.1.1. "**Audítor**" neaplikuje sa;
- 1.1.2. "**Banková záruka**" neaplikuje sa;
- 1.1.3. "**Dokumentácia k Úpravám**" má význam uvedený v bode 4.3 tejto Zmluvy;
- 1.1.4. "**Deň otvorenia**" znamená deň určený Prenajímateľom, v ktorý sa Obchodné centrum ako celok alebo väčšina z neho otvorilo/otvorí pre verejnosť, pričom dňom otvorenia Obchodného centra pre verejnosť bol 24.11.2017;
- 1.1.5. „**Deň otvorenia Priestorov**“ znamená skorší z nasledujúcich dní (i) deň, v ktorý sa Priestory ako celok otvoria na podnikateľské účely a obchodnú činnosť pre verejnosť alebo (ii) deň, kedy uplynie 15. týždňov odo Dňa prevzatia;
- 1.1.6. "**Deň prevzatia**" znamená deň, kedy Prenajímateľ protokolárne odovzdal Priestory Nájomcovi a Nájomca protokolárne prevzal Priestory od Prenajímateľa. Nájomca je povinný prevziať Priestory najneskôr do desiatich (10) pracovných dní odo dňa doručenia príslušnej výzvy od Prenajímateľa. Prenajímateľ sa zaväzuje Nájomcovi zaslať výzvu na prevzatie Priestorov najneskôr do 10 týždňov odo dňa schválenia Realizačného projektu Prenajímateľom a zároveň vydania právoplatného stavebného povolenia alebo doručenia povolenia ohlásených stavebných úprav Nájomcovi a podpisu tejto Zmluvy. Prenajímateľ však nie je povinný odovzdať Priestory skôr ako Nájomca si splní povinnosti podľa Článku IX (Poistenie Nájomcu); Pre vylúčenie pochybností je na voľnom uvážení Prenajímateľa, či bude pred odoslaním výzvy na prevzatie Priestorov trvať na splnení uvedenej povinnosti. Nájomca je v každom prípade povinný Priestory prevziať v lehote do desiatich (10) dní odo dňa doručenia príslušnej výzvy od Prenajímateľa. V súlade s ustanovením bodu 18.2 tejto Zmluvy pokiaľ Prenajímateľ nebude trvať na splnení uvedenej povinnosti pred odoslaním výzvy na prevzatie Priestorov Nájomcovi, v nijakom ohľade sa to nemôže vykladať ako vzdanie sa práva alebo odpustenie povinnosti, v nijakom rozsahu sa Prenajímateľ nevzdáva oprávnení podľa tejto Zmluvy alebo príslušných právnych predpisov a Nájomca je povinný v súlade s touto Zmluvou v plnom rozsahu splniť tieto a všetky povinnosti v zmysle Zmluvy a príslušných právnych predpisov;
- 1.1.7. "**Deň začatia**" znamená deň uzatvorenia tejto Zmluvy;
- 1.1.8. „**Depozit**“ neaplikuje sa;
- 1.1.9. "**Doba**" má význam uvedený v bode 3.1 tejto Zmluvy;
- 1.1.10. "**DPH**" znamená daň z pridanej hodnoty aplikovateľná podľa účinnej právnej úpravy v Slovenskej republike;
- 1.1.11. "**EUR**" znamená mena Euro, t. j. zákonná mena Slovenskej republiky a akákoľvek iná mena, ktorá nahradí menu Euro ako zákonná mena Slovenskej republiky;
- 1.1.12. „**Fit-out úpravy**“ sú úpravy Priestorov nad rámec stavebného štádia holopriestoru v stave technického vybavenia popísaného v Prílohe č. 12 tejto Zmluvy (Technická a dizajnová príručka (Dizajnový manuál)) (ďalej len „**Štandard**“), v rozsahu uvedenom Prílohe 13, ktoré vykoná Prenajímateľ na vlastné náklady v súlade s Realizačným projektom;
- 1.1.13. "**Index**" neaplikuje sa;
- 1.1.14. "**Marketingový poplatok**" neaplikuje sa;
- 1.1.15. "**Nájom**" znamená nájom Priestorov podľa ustanovení a podmienok uvedených v tejto Zmluve;
- 1.1.16. "**Nájomné**" znamená nájomné za Nájom Priestorov pozostávajúce zo Základného Nájomného;

parafy		Odborný garant: SSM/ONA
	Zmluva o nájme NP v OC EPERIA P Prešov 9	Číslo v CEEZ: 1196/2017
	Strana 2/33	Klasifikácia informácií: *V*

- 1.1.17. "**Nehoda**" má význam uvedený v bode 12.5 tejto Zmluvy;
- 1.1.18. "**Občiansky zákonník**" znamená zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení;
- 1.1.19. "**Obchodné centrum**" znamená obchodné centrum Eperia Shopping Mall v Prešove, stavba so súpisným číslom 14815, popis stavby: Obchodno-zábavné centrum Eperia, druh stavby: 14 - Budova obchodu a služieb, postavená na pozemku CKN parc. č. 14823/253 a zapísaná v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom Prešov, katastrálny odbor pre okres Prešov, obec Prešov, katastrálne územie Prešov, zapísaná na liste vlastníctva číslo 13755 vo vlastníctve Prenajímateľa;
- 1.1.20. "**Obchodný zákonník**" znamená zákon č. 513/1991 Zb. v znení neskorších predpisov, Obchodný zákonník;
- 1.1.21. "**Obrat**" neaplikuje sa;
- 1.1.22. "**Obratové Nájomné**" neaplikuje sa;
- 1.1.23. "**Odhadované Poplatky za Spoločné služby**" znamenajú zálohové platby na Poplatky za Spoločné služby platené Nájomcom Prenajímateľovi za poskytovanie Spoločných služieb, ktoré budú vypočítané Prenajímateľom ako podiel Nájomcu na celkových odhadovaných ročných nákladoch Obchodného centra na Spoločné služby o veľkosti určenej podľa vzorca uvedeného v definícii Podielu v Článku VI. tejto Zmluvy; taký výpočet bude počas Doby založený na celkových skutočných nákladoch Obchodného centra a primeranom odhade Prenajímateľa.
- 1.1.24. "**Otváracie hodiny**" znamenajú hodiny, kedy bude prevádzka Nájomcu otvorená pre verejnosť, tak ako je to uvedené v Zmluve;
- 1.1.25. "**Plán**" znamená plán Priestorov a príslušnej časti poschodia Obchodného centra, na ktorom sa Priestory nachádzajú, tvoriaci Prílohu 3 tejto Zmluvy;
- 1.1.26. "**Podlahová plocha**" znamená celková plocha Priestorov, ktorá je ohraničená vnútornými stenami vonkajších múrov a osami stien oddeľujúcich Priestory a susediace priestory. Podlahová plocha nezahŕňa plochu, ktorú zaberajú stĺpy alebo nosné steny so stopou cez 0.5 metra štvorcového a vertikálne šachty určené na distribúciu médií slúžiacich Obchodnému centru. Pre odstránenie pochybností sú chodby, vstupné plochy, otvory pre eskalátory a schodiská v rámci Priestorov zahrnuté do Podlahovej plochy. Vertikálne šachty pre výlučné použitie Nájomcu sú zahrnuté v Podlahovej ploche. Výklenky dverí, ktoré v otvorenom stave nesmú prečnievať do únikových východov sú zahrnuté do Podlahovej plochy. Ďalej, plocha Priestorov je oddelená od Spoločných plôch Obchodného centra hranicou nájmu, tak ako je táto špecifikovaná v Pláne pripojenom k tejto Zmluve ako Príloha 3;
- 1.1.27. "**Podiel**" znamená podiel Nájomcu na určenie výšky Poplatkov za Spoločné služby, ktorý bude použitý na ročné zúčtovanie Poplatkov za Spoločné služby, a Odhadovaných Poplatkov za Spoločné služby, vypočítaný podľa vzorca popísaného v bode 6.8 Zmluvy;
- 1.1.28. "**Poistenie**" znamená poistenie, ktoré je Nájomca povinný udržiavať v súvislosti s nájmom Priestorov a Povoleným užívaním, tak ako je to definované v bode 9.1 tejto Zmluvy;
- 1.1.29. "**Poplatky za Spoločné služby**" znamenajú poplatky platené Nájomcom Prenajímateľovi za poskytnutie Spoločných služieb, ktoré budú vypočítané Prenajímateľom ako podiel Nájomcu na celkových ročných nákladoch Obchodného centra na Spoločné služby o veľkosti určenej podľa vzorca uvedeného v definícii Podielu;
- 1.1.30. "**Poplatky za Vlastné služby**" znamenajú poplatky platené Nájomcom Prenajímateľovi za poskytnutie Vlastných služieb, ktoré budú vypočítané Prenajímateľom ako (i) skutočné náklady na zabezpečenie Vlastných služieb Nájomcovi alebo (ii) ako podiel na nákladoch na zabezpečenie Vlastných služieb všetkým nájomcom v Obchodnom centre;
- 1.1.31. "**Povolené užívanie**" znamená obchodné činnosti vykonávané Nájomcom v/z Priestorov tak, ako je to uvedené v bode 2.2 tejto Zmluvy;
- 1.1.32. "**Pozemky**" znamenajú pozemky vyznačené na snímke katastrálnej mapy pripojenej k tejto Zmluve ako Príloha 2, na ktorých Prenajímateľ vybudoval Obchodné centrum,

parafy		Odborný garant: SSM/ONA
	Zmluva o nájme NP v OC EPERIA P Prešov 9	Číslo v CEEZ: 1196/2017
	Strana 3/33	Klasifikácia informácií: *V*

- 1.1.33. **"Pracovný deň"** znamená akýkoľvek deň okrem soboty a nedele a štátneho sviatku a akéhokoľvek iného dňa pracovného pokoja uzákoneného v Slovenskej republike;
- 1.1.34. **„Práce Nájomcu“** znamená práce vykonávané a zariadenie nainštalované v Priestoroch Nájomcom alebo na náklady Nájomcu v súlade s Prílohou 13 tejto Zmluvy, t.j. práce vykonané nad rámec Štandardu, t.j. nad rámec prác vykonaných Prenajímateľom ako sú stanovené v Technickej a dizajnovej príručke a nad rámec vybavenia a zariadenia Priestorov uvedených v Zozname vybavenia a zariadenia a nad rámec Fit-out úprav, ktoré vykoná Prenajímateľ v súlade s touto Zmluvou;
- 1.1.35. **"Prevádzkový poriadok"** znamenajú pravidlá a podmienky prevádzky Obchodného centra v znení platnom v danom čase (t. j. v znení platnom v čase uplatnenia Prevádzkového poriadku). Znenie Prevádzkového poriadku platné v čase podpisu Zmluvy je priložené k tejto Zmluve ako Príloha 6 tejto Zmluvy, Strany sa dohodli, že táto Príloha 6 nebude fyzicky spojená so Zmluvou a Nájomca svojím podpisom na Zmluve potvrdzuje, že pred podpisom tejto Zmluvy obdržal jedno vyhotovenie Prílohy 6 od Prenajímateľa. Prevádzkový poriadok je pre Nájomcu záväzný v znení platnom v danom čase (t. j. v znení platnom v čase uplatnenia Prevádzkového poriadku) a Nájomca je povinný dodržiavať v ňom stanovené pravidlá a podmienky, pričom ich porušenie sa považuje za porušenie tejto Zmluvy. Akékoľvek zmeny a doplnenia Prevádzkového poriadku Prenajímateľ Nájomcovi vhodným a primeraným spôsobom oznámi.
- 1.1.36. **"Priestory"** majú význam uvedený v bode 2.1 tejto Zmluvy;
- 1.1.37. **„Ručenie“** neaplikuje sa;
- 1.1.38. **„Služby“** sú Spoločné služby a Vlastné služby;
- 1.1.39. **"Spoločné služby"** znamenajú služby poskytované pre Obchodné centrum na účely alebo v súvislosti s jeho využívaním Prenajímateľom, nájomcami, ich zamestnancami, zástupcami, zmluvnými partnermi a verejnosťou, popísané v Prílohe 5 Zmluvy, na nákladoch zabezpečenia ktorých sa bude podieľať aj Nájomca, vrátane poplatkov za údržbu Obchodného centra;
- 1.1.40. **"Spoločné plochy"** znamenajú také plochy Obchodného centra, ktoré nie sú prenajaté žiadnemu nájomcovi a nie sú iným spôsobom vylúčené zo spoločného užívania všetkými nájomcami, návštevníkmi, dodávateľmi a zmluvnými partnermi Obchodného centra, atď., ako napr. vchody a vestibuly, haly, schodiská, výťahy a iné podobné spoločné priestory;
- 1.1.41. **"Úpravy"** majú význam uvedený v bode 4.3 tejto Zmluvy;
- 1.1.42. **"Úrok z omeškania"** znamená úrok z omeškania v zmysle platných právnych predpisov z dlžnej sumy za každý aj začatý deň omeškania;
- 1.1.43. **"Vlastné služby"** znamenajú služby poskytované pre Priestory, popísané v Prílohe 4 Zmluvy, v súvislosti s ktorými ostáva zmluvnou stranou poskytovateľov daných služieb Prenajímateľ, avšak za ktoré bude poplatky uhrádzať Nájomca v súlade s podmienkami dohodnutými v bodoch 6.1 až 6.3 tejto Zmluvy;
- 1.1.44. **„Vybavenie a zariadenie Priestorov“** znamená vnútorné vybavenie a zariadenie Priestorov vo vlastníctve Prenajímateľa, tvoriace súčasť resp. príslušenstvo Priestorov tak, ako sú tieto špecifikované v Zozname vybavenia a zariadenia ako Prílohy 7 Zmluvy;
- 1.1.45. **"Vyhlásenie o Obrate"** neaplikuje sa;
- 1.1.46. **"Zábezpeka"** neaplikuje sa;
- 1.1.47. **"Základné Nájomné"** znamená minimálne finančné plnenie, ktoré bude platené Nájomcom Prenajímateľovi za užívanie Priestorov podľa tejto Zmluvy;
- 1.1.48. **"Zástupcovia"** znamenajú zástupcovia Prenajímateľa ním určení na jeho zastupovanie voči nájomcom;
- 1.1.49. **"Záznamy"** znamenajú účtovné knihy a záznamy, ktoré je Nájomca povinný viesť v súvislosti s jeho obchodnými činnosťami v Priestoroch.;
- 1.1.50. **"Zlepšenia Nájomcu"** majú význam uvedený v bode 4.15 tejto Zmluvy;

parafy		Odborný garant: SSM/ONA
	Zmluva o nájme NP v OC EPERIA P Prešov 9	Číslo v CEEZ: 1196/2017
	Strana 4/33	Klasifikácia informácií:*V*

- 1.1.51. „**Zoznam vybavenia a zariadenia**“ znamená Vybavenie a zariadenie Priestorov tak, ako sú tieto špecifikované v Zozname vybavenia a zariadenia pripojenom k tejto Zmluve ako Príloha 7;
- 1.1.52. "**Zmluva**" znamená táto Zmluva o nájme nebytového priestoru v Obchodnom centre vrátane akýchkoľvek jej príloh a dodatkov k nej;
- 1.2. **Členenie Zmluvy.** Členenie tejto Zmluvy do článkov a bodov a vloženie nadpisov slúži iba na účely uľahčenia orientácie a nemá vplyv na konštrukciu alebo výklad tejto Zmluvy. Výrazy "*táto Zmluva*", "*tejto Zmluvy*", "*podľa tejto Zmluvy*" a podobné výrazy sa týkajú tejto Zmluvy, a nie akéhokoľvek konkrétneho článku či bodu či inej časti tejto Zmluvy, a zahŕňajú akúkoľvek zmluvu alebo dokument dopĺňujúci či rozširujúci túto Zmluvu. Pokiaľ to nie je v rozpore s predmetom alebo kontextom tejto Zmluvy, odkazy v tejto Zmluve na články a body predstavujú odkazy na články a body tejto Zmluvy.
- 1.3. **Výklad.** Slová vyjadrujúce len jednotné číslo zahŕňajú aj množné číslo a naopak, slová vyjadrujúce mužský rod zahŕňajú aj ženský a stredný rod a naopak, a slová vyjadrujúce osoby zahŕňajú fyzické aj právnické osoby, a naopak.

Článok II. PREDMET A ÚČEL ZMLUVY

- 2.1. **Nájom Priestorov.** Prenajímateľ týmto prenajíma (prenecháva do odplatného užívania) Nájomcovi Priestory, t. j. nebytové priestory nachádzajúce sa v Obchodno-zábavnom centre:
- jednotka č. 2.12,
 - nachádzajúca sa na 2. nadzemnom podlaží Obchodno-zábavného centra,
 - Podlahová plocha [329,10m²] (slovom tristodvadsaťdeväť a 1/10metrov štvorcových);
- Presná poloha Priestorov je vyznačená na Pláne pripojenom k tejto Zmluve ako Príloha 3 (ďalej len "**Priestory**"). Nájomca si prenajíma Priestory od Prenajímateľa a je oprávnený používať ich len v rámci Povoleného užívania, t. j. na účel definovaný v bode 2.2 nižšie tejto Zmluvy, v zmysle ustanovení a podmienok uvedených v tejto Zmluve, vrátane jej príloh. Najmä, Nájomca sa zaväzuje platiť Prenajímateľovi za užívanie Priestorov Nájomné a ďalšie čiastky splatné podľa tejto Zmluvy.
- 2.2. **Povolené užívanie.** Účelom Nájomu je výkon poštovej prevádzky a predaj tovaru alebo poskytovanie služieb a prác, ktoré súvisia s prevádzkovaním pobočky Slovenskej pošty, a. s., so všetkými službami (vrátane finančných a balíkových), ktoré Slovenská pošta, a. s. štandardne poskytuje svojim klientom v takejto pobočke a ktoré sú v rozsahu predmetu podnikania Nájomcu zapísaného v obchodnom registri ku dňu uzatvorenia tejto Zmluvy (ďalej len "**Povolené užívanie**"). Nájomca sa zaväzuje používať Priestory výhradne v rámci Povoleného užívania. V prípade, ak Prenajímateľ klasifikuje niektorú činnosť vykonávanú Nájomcom v Priestoroch ako činnosť, ktorá je v rozpore alebo presahujúca rámec Povoleného užívania, Nájomca sa zaväzuje zastaviť výkon takejto činnosti ihneď, ako ho o tom bude Prenajímateľ informovať. Splnenie povinnosti zastaviť výkon takejto činnosti Nájomcom nebráni Prenajímateľovi v uplatnení akýchkoľvek iných ustanovení alebo práv podľa tejto Zmluvy a/alebo podľa zákona. Nájomca prehlasuje, že ku Dňu začatia je v plnom rozsahu oprávnený vykonávať činnosti zodpovedajúce Povolenému užívaniu a že disponuje všetkými potrebnými licenciami, súhlasmi a oprávneniami na prevádzkovanie poštovej pobočky v Priestoroch. Nájomca berie na vedomie, že Prenajímateľ sa pri uzatvorení tejto Zmluvy spolieha na pravdivosť, úplnosť a presnosť prehlásenia podľa predchádzajúcej vety a zaväzuje sa Prenajímateľovi nahradiť všetku škodu, ktorá mu preukázateľne vznikne v prípade, ak sa uvedené prehlásenie ukáže byť, čo aj len čiastočne, nepravdivé, neúplné alebo nesprávne. Prenajímateľ udelil súhlas na podnájom (užívanie) časti týchto nebytových priestorov tretej osobe – spoločnosti: Poštová banka, a. s., so sídlom Dvořákovo nábrežie 4, 811 02 Bratislava, IČO: 31 340 890, zapísanej v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sa, vl. č. 501/B, dlhodobému strategickému partnerovi Nájomcu, za účelom výkonu finančných služieb.

parafy		Odborný garant: SSM/ONA
	Zmluva o nájme NP v OC EPERIA P Prešov 9	Číslo v CEEZ: 1196/2017
	Strana 5/33	Klasifikácia informácií:*V*

- 2.3 Nájomcovo právo užívania. Nájomca má právo na pokojné a nerušené užívanie Priestorov, za predpokladu, že Nájomca bude rešpektovať všetky svoje povinnosti podľa tejto Zmluvy.
- 2.4 Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca nie je oprávnený ponúkať v Priestoroch na predaj nasledovný tovar ako hlavný ponúkaný sortiment: elektroniku, drogériový tovar, parfumsy, parfumované vody, toaletné vody a kolínske vody, pizzu, knihy a hračky (ďalej len „**Zakázaný tovar**“), Zmluvné strany sa dohodli, že (i) Zakázaný tovar s výnimkou pizze a kníh je Nájomca oprávnený ponúkať v Predmete nájmu na predaj ako vedľajší sortiment na predajnej ploche maximálne 25 % predajnej plochy (bez podlahovej plochy Zásobovacej plochy), (ii) je Nájomca oprávnený ponúkať v Predmete nájmu na predaj knihy ako vedľajší sortiment pokiaľ celková výmera podlahovej plochy priestorov tejto prevádzky a/alebo predajne, slúžiaca na účel predaja kníh, nepresiahne spolu 5 m² (slovom päť metrov štvorcových), (iii) Nájomca nie je oprávnený ponúkať v Predmete nájmu na predaj pizzu. V prípade, ak niektorá činnosť vykonávaná Nájomcom v Priestoroch je činnosťou, ktorá je v rozpore alebo presahujúca rámec Povolného užívania, Nájomca sa zaväzuje zastaviť výkon takejto činnosti ihneď, ako ho o tom bude Prenajímateľ informovať. Splnenie povinnosti zastaviť výkon takejto činnosti Nájomcom nebráni Prenajímateľovi v uplatnení akýchkoľvek iných ustanovení alebo práv podľa tejto Zmluvy a/alebo podľa zákona.

Článok III.

DOBA

- 3.1 Doba Nájmu. Táto Zmluva je uzavretá na dobu určitú a doba Nájmu začína plynúť Dňom prevzatia a uplynie o päť (5) rokov odo Dňa otvorenia Priestorov (ďalej len "**Doba**"), pokiaľ neskončí skôr tak, ako je to dohodnuté v tejto Zmluve alebo upravené v zákone.
- 3.2 Prolongácia Doby. Strany sa dohodli, že Doba podľa bodu 3.1 tejto Zmluvy a táto Zmluva sa predĺži o päť (5) rokov, pokiaľ Nájomca doručí druhej Strane v lehote najneskôr deväť (9) kalendárnych mesiacov pred uplynutím Doby podľa bodu 3.1 tejto Zmluvy písomné oznámenie, že na predĺžení Doby a tejto Zmluvy má záujem. Strany sa dohodli, že postupom podľa tohto ustanovenia Zmluvy možno Dobu a túto Zmluvu predĺžiť len jedenkrát (1x) tak, aby celková dĺžka Doby v súhrne nepresiahla desať (10) rokov.

Článok IV.

ÚDRŽBA A OPRAVY, FIT-OUT ÚPRAVY A ÚPRAVY NÁJOMCU

- 4.1 Zodpovednosť Prenajímateľa za údržbu a opravy. Prenajímateľ zodpovedá za údržbu a opravy konštrukcií, vonkajších stien, strechy, hlavných spoločných funkčných systémov vrátane distribučnej elektrickej siete a transformačných zariadení, spoločných vodných čerpadiel, meračov (okrem prípadu, že by patrili niektorému z nájomcov) a ventilačných systémov Obchodného centra, ako aj vonkajších dláždených spoločných priestorov, spoločnej bezpečnostnej infraštruktúry, spoločných plotov a dvier. Náklady takejto údržby a opráv budú zahrnuté v Odhadovaných Poplatkoch za Spoločné služby a v Poplatkoch za Spoločné služby. Pre vylúčenie pochybností sa uvádza, že Prenajímateľ nezodpovedá za údržbu a opravy akýchkoľvek takých zariadení prevádzkovaných samostatne jednotlivými nájomcami a jednotliví nájomcovia znášajú výdavky s tým súvisiace priamo.
- 4.2 Zodpovednosť Nájomcu za údržbu a opravy. Nájomca zodpovedá za údržbu a opravy častí Priestorov, ktoré vybudoval na svoje náklady, ich častí a všetkého vlastného zabudovaného vybavenia, systémov a zariadení tam sa nachádzajúcich, vrátane, ale bez obmedzenia, všetkých dvier, okien, nakladacích zariadení, pokiaľ sú ich súčasťou, a všetkých elektrických, mechanických, inštalacyjnych, vykurovacích,

parafy		Odborný garant: SSM/ONA
	Zmluva o nájme NP v OC EPERIA P Prešov 9	Číslo v CEEZ: 1196/2017
	Strana 6/33	Klasifikácia informácií: *V*

ventilačných, klimatizačných, bezpečnostných systémov, protipožiarneho systému a hasiacich systémov a zariadenia inštalovaného v Priestoroch. V prípade akýchkoľvek vecí, zariadenia a vybavenia inštalovaného v Priestoroch pre užívanie Nájomcu, ktoré Prenajímateľ zabezpečil pre Nájomcu alebo ktoré boli súčasťou/príslušenstvom Priestorov v Deň prevzatia zodpovedá za údržbu Prenajímateľ a to po dobu počas ktorej sa na jednotlivé časti, systémy, vybavenie a zariadenia vzťahuje záruka ich výrobcov alebo dodávateľov. Po uplynutí záruky na jednotlivé časti, systémy, vybavenie a zariadenia a/alebo ich súčasti zodpovedá za ich údržbu Nájomca. Nájomca bude uskutočňovať pravidelné revízie akéhokoľvek (všetkého) vybavenia, systémov a zariadení nachádzajúcich sa v Priestoroch v súlade s platnou právnou úpravou a pokynmi výrobcu a poskytne Prenajímateľovi kópiu revíznej správy do piatich (5) Pracovných dní od takej revízie. Nájomca je povinný bezodkladne opraviť na vlastné náklady akékoľvek poškodenie Priestorov a akýchkoľvek vybavení, systémov a zariadení tam sa nachádzajúcich a je povinný vykonať všetky potrebné alebo vhodné výmeny na udržanie Priestorov v dobrom stave, vrátane bežných opráv a výmen. Nájomca bude informovať Prenajímateľa o potrebe takej údržby alebo opráv bezprostredne po vzniku takej potreby. Prenajímateľ bude informovať Nájomcu, či bude taká údržba alebo oprava vykonaná dodávateľom Prenajímateľa v súlade so zárukami poskytnutými dodávateľom Prenajímateľa alebo či taká údržba a opravy budú vykonané Nájomcom, ktorý bude povinný tak urobiť bezprostredne po obdržaní príslušného oznámenia od Prenajímateľa. V prípade, že Nájomca v rozpore so svojimi povinnosťami dojednanými v tomto ustanovení Zmluvy, a to najmä (ale nie výlučne) neuskutoční riadne a včas revíziu vybavenia, systémov a zariadení nachádzajúcich sa v Priestoroch, neopraví poškodené Priestory a ich vybavenia, systémy a zariadenia, nevykoná potrebné alebo vhodné výmeny na udržanie Priestorov v dobrom stave, prípadne nezabezpečí bežné opravy a výmeny a iné opravy a údržbu, na ktoré je v zmysle tejto Zmluvy alebo platných právnych predpisov povinný, je tieto oprávnený vykonať a zabezpečiť na náklady Nájomcu Prenajímateľ. Nájomca SP, a.s. zodpovedá za plnenie povinností v zmysle vyhlášky č. 508/2009 Z.z. a to:

- vykonávanie odborných prehliadok a skúšok vlastných a prenajatých technických zariadení a elektrickej inštalácie v prenajatých priestoroch,
- zabezpečovanie v stanovených lehotách, na svoje náklady revízie a kontroly vlastných a prenajatých elektrospotrebičov v zmysle STN 331610 a ručného náradia v zmysle STN 331600. Zmluvné strany sa dohodli, že vybrané činnosti v oblasti bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci (BOZP) a ochrany pred požiarom (OPP) budú Stranami zabezpečované v rozsahu znenia Prevádzkových pravidiel.

4.2.1 Fit-out úpravy

4.2.2 Za účelom vypracovania Realizačného projektu Prenajímateľ pred podpisom tejto Zmluvy dodal Nájomcovi základné stavebné výkresy, v ktorých sú zakreslené Priestory, všetky pripojovacie body inžinierskych sietí a prípadné trasy sietí idúce daným priestorom, ako aj iné záväzné podmienky pre vypracovanie Realizačného projektu (ďalej len „**Podklady Prenajímateľa**“).

4.2.3 Do 20 pracovných dní od podpísania tejto Zmluvy predloží Nájomca Prenajímateľovi podrobný Realizačný projekt, na ktorý sa primerane vzťahujú ustanovenia bodu 4.3 tejto Zmluvy (ďalej len „**Realizačný projekt**“). Realizačný projekt musí byť vypracovaný v súlade s Podkladmi Prenajímateľa.

4.2.4 V odôvodnených prípadoch, najmä nie však výlučne, v dôsledku zmien v stavbe Obchodného centra a/alebo iných nebytových priestorov v Obchodnom centre je Prenajímateľ oprávnený jednostranne doplniť a/alebo zmeniť Podklady Prenajímateľa. Doplnenie/zmena Podkladov Prenajímateľa je účinná doručením zmenených/doplnených Podkladov Prenajímateľa

parafy		Odborný garant: SSM/ONA
	Zmluva o nájme NP v OC EPERIA P Prešov 9	Číslo v CEEZ: 1196/2017
	Strana 7/33	Klasifikácia informácií: *V*

Nájomcovi. Ak bude mať doplnenie alebo zmena podkladov Prenajímateľa vplyv na zmenu Realizačného projektu, budú posunuté termíny nadväzujúce na uvedenú zmenu.

- 4.2.5 Nájomca zodpovedá za to, že Realizačný projekt bude v každom čase v plnom súlade s Podkladmi Prenajímateľa a s reálnymi podmienkami na stavenisku. Ak dôjde k zmene Podkladov Prenajímateľa v priebehu procesu schvaľovania Realizačného projektu, Realizačný projekt musí byť v súlade s Podkladmi Prenajímateľa po ich zmene. Náklady s tým súvisiace znáša Nájomca. Nájomca sa zároveň zaväzuje postupovať pri vypracovávaní Realizačného projektu v súlade s Technickou a dizajnovou príručkou, Prílohou 13 a riadne a včas plniť tam uvedené povinnosti.
- 4.2.6 V prípade, ak Nájomcom predložený Realizačný projekt nebol vyhotovený riadne (t.j. v súlade s touto Zmluvou) alebo má Prenajímateľ k Realizačnému projektu odôvodnené výhrady, Prenajímateľ vráti Realizačný projekt Nájomcovi na prepracovanie. Odôvodnené výhrady a pripomienky Prenajímateľa k Realizačnému projektu sa Nájomca zaväzuje do Realizačného projektu zapracovať a predložiť prepracovaný Realizačný projekt Prenajímateľovi do pätnástich (15) dní odo dňa obdržania pripomienok Prenajímateľa. Prenajímateľ je oprávnený pripomienkovať aj prepracovaný Realizačný projekt, a to aj opakovane, až do schválenia Realizačného projektu Prenajímateľom.
- 4.2.7 Prenajímateľ zabezpečí vykonanie Fit-out úprav do 10 týždňov odo dňa schválenia Realizačného projektu a podpisu tejto Zmluvy (ďalej len „**Lehota Fit-out úprav**“) podľa Prílohy č. 13 Demarkačný protokol. Prenajímateľ má právo Lehotu Fit-out úprav primerane predĺžiť najmä v prípade, ak sa Nájomca dostane do omeškania s plnením svojich povinností podľa Zmluvy, ak sa vyskytne udalosť vyššej moci, ak Nájomca požaduje a Strany sa dohodli na vykonaní zmien Fit-out úprav oproti schválenému Realizačnému projektu alebo ak takáto potreba vyplynie z postupu príslušných orgánov verejnej moci, a to najmä príslušného stavebného úradu, alebo z postupu dodávateľov Fit-out úprav Prenajímateľa. Pre vylúčenie pochybností Strany uvádzajú, že predĺženie Lehoty Fit-out úprav podľa tohto bodu Zmluvy nepredstavuje zo strany Prenajímateľa porušenie tejto Zmluvy. V prípade predĺženia Lehoty Fit-out úprav sa primerane posúvajú lehoty podľa tejto Zmluvy, ktorých splnenie závisí od vykonania Fit-out úprav.
- Za Nájomcu bude technický dozor počas celej doby projektovej aj realizačnej fázy stavebných úprav zabezpečovať oddelenie investičnej výstavby v osobe Ing. Helena Židuliaková, tel. č. 055/6813470, email. ziduliakova.helena@slposta.sk, ďalej len „**Technický dozor**“). Technický dozor prevezme ukončené stavebné úpravy po technickej stránke a zodpovedá za realizáciu podľa schválenej projektovej dokumentácie a požiadaviek Nájomcu. Technický dozor zabezpečí koordináciu interných zložiek Nájomcu po prevzatí stavebných úprav, tak aby boli ukončené činnosti, ktoré umožnia otvorenie prevádzky a získanie súhlasu s uvedením do prevádzky. Technický dozor bude zastrešovať a koordinovať komunikáciu Nájomcu s Prenajímateľom vo veciach technických.
- 4.2.8 Za ochranu zdravia a bezpečnosti práce všetkých osôb, ktoré sa v Priestoroch a/alebo na mieste výkonu Fit-out úprav, zdržiavajú so súhlasom Nájomcu a/alebo na základe jeho pokynu, ako aj za ochranu zdravia a bezpečnosti práce osôb, ktoré sa zdržiavajú v Priestoroch a/alebo na mieste výkonu Fit-out úprav, po celú dobu realizácie Fit-out úprav alebo Prác Nájomcu po celú dobu realizácie Prác Nájomcu zodpovedá Nájomca. Nájomca je za tým účelom predovšetkým povinný zabezpečiť bezpečnosť práce, ochranu zdravia pri práci a bezpečnosť prevádzky, hlavne dodržiavanie platných predpisov upravujúcich bezpečnosť a ochranu zdravia

parafy		Odborný garant: SSM/ONA
	Zmluva o nájme NP v OC EPERIA P Prešov 9	Číslo v CEEZ: 1196/2017
	Strana 8/33	Klasifikácia informácií:*V*

pri práci a dodržiavanie platných predpisov upravujúcich požiarnu ochranu na pracovisku (ďalej len „BOZP“), pričom Nájomca zodpovedá za škody vzniknuté ich porušením Prenajímateľovi, užívateľom priestorov v Obchodnom centre, dodávateľom Prenajímateľa alebo iným dotknutým tretím osobám. Nájomca podnikne všetky opatrenia na ochranu zdravia a bezpečnosti svojich zamestnancov a zamestnancov dodávateľov v zmysle vyhlášky Slovenského úradu bezpečnosti práce č. 59/1982 Zb., ktorou sa určujú základné požiadavky na zaistenie bezpečnosti práce a technických zariadení v znení neskorších predpisov a vyhlášky Ministerstva práce, sociálnych vecí a rodiny Slovenskej republiky č. 508/2009 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci s technickými zariadeniami tlakovými, zdvíhacími, elektrickými a plynovými a ktorou sa ustanovujú technické zariadenia, ktoré sa považujú za vyhradené technické zariadenia a vyhlášky Ministerstva práce, sociálnych vecí a rodiny Slovenskej republiky č. 147/2013 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri stavebných prácach a prácach s nimi súvisiacich a podrobnosti o odbornej spôsobilosti na výkon niektorých pracovných činností, a bude vyžadovať ich dodržiavanie ako aj dodržiavanie ostatných platných predpisov upravujúcich BOZP. Nájomca určí na stavenisku osobu, ktorá bude zodpovedať za dodržiavanie bezpečnosti a ochrany zdravia zamestnancov na stavenisku. Táto osoba bude pre túto prácu spôsobilá a bude mať právo vydávať pokyny a vykonávať bezpečnostné opatrenia na zamedzenie pracovných úrazov. Nájomca sa zaväzuje bez zbytočného odkladu podrobne informovať Prenajímateľa o všetkých pracovných úrazoch na stavenisku.

4.2.9 Nájomca bude po celú dobu realizácie Prác Nájomcu zabezpečovať dodržiavanie príslušných predpisov súvisiacich s ochranou pred požiarom a ďalej všetkých pokynov Prenajímateľa aj nad rámec príslušných predpisov ohľadne ochrany pred požiarom, ktoré budú Nájomcovi oznámené. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť najmä, aby:

- 4.2.9.1 dostatočný počet osôb vykonávajúcich Práce Nájomcu podľa tejto Zmluvy alebo iné práce v Priestoroch bolo vyškolených na používanie hasiacich zariadení a súčasne boli nepretržite pripravené k okamžitému nasadeniu na výkon hasiacich prác,
- 4.2.9.2 všetok horľavý materiál a najmä horľavé kvapaliny boli uskladnené v dostatočne veľkom odstupe od miesta, kde sa vykonávajú stavebné úpravy a od prác vyžarujúcich teplo,
- 4.2.9.3 zväčšenie, letovacie alebo iné práce s ohňom boli povolené v blízkosti horľavého materiálu len v prípade, keď je pri tejto práci prítomná aspoň jedna osoba vybavená vhodným hasiacim prístrojom a ktorá je patrične zaškolená na vykonávanie hasiacich prác,
- 4.2.9.4 osoby pracujúce s ohňom, alebo horľavými látkami musia byť vyškolené v oblasti požiarnej ochrany a poučené o používaní hasiacich prístrojov.

4.2.10 Prenajímateľ nie je v žiadnom prípade zodpovedný za zranenie alebo smrť osôb, stratu alebo škodu na majetku v Priestoroch alebo v mieste realizácie Prác Nájomcu, spôsobených akýmikoľvek prácami vykonávanými Nájomcom, resp. ktorých vykonávanie zabezpečil Nájomca alebo v ich súvislosti, pokiaľ k zraneniu alebo smrti osôb nedôjde v dôsledku inštrukcií, resp. požiadaviek Prenajímateľa, ktoré sú pre Nájomcu záväzné.

4.2.11 Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť, aby osoby, ktoré sa budú podieľať na realizácii akýchkoľvek prác v Priestoroch za Nájomcu alebo v jeho mene, disponovali dokladmi potvrdzujúcimi prevádzkovú bezpečnosť náradia (revízie el. náradia, a pod.), ak sa k danému typu náradia takéto doklady vystavujú.

parafy	Zmluva o nájme NP v OC EPERIA P Prešov 9	Odborný garant: SSM/ONA
		Číslo v CEEZ: 1196/2017
	Strana 9/33	Klasifikácia informácií:*V*

4.2.12 Na účely výkonu Prác Nájomcu sa Nájomca zaväzuje pred začatím takých prác predložiť poisťnú zmluvu zmluvného partnera Fit-out úprav a udržiavať po dobu vykonávania takých prác poistenie v rozsahu podľa tejto Zmluvy, v opačnom prípade je Prenajímateľ oprávnený neumožniť Nájomcovi vstup.

4.2.13 Práce Nájomcu

4.2.14 Prenajímateľ je oboznámený s úmyslom Nájomcu vykonať určité úpravy a technické vylepšenia Priestorov, na vlastné náklady Nájomcu do rozsahu, v akom sú definované ako "**Práce Nájomcu**" v tejto Zmluve a to výlučne za podmienok a v súlade s ustanoveniami tejto Zmluvy. Pre tieto Práce Nájomcu sa aplikujú ustanovenia o Úpravách podľa tohto článku IV. Zmluvy. Nájomca je povinný prevziať Priestory, vrátane Vybavenia a zariadenia Priestorov, v Deň prevzatia v stave po vykonaní Fit-out úprav Prenajímateľom bez závad, ktoré by bránili Prácam Nájomcu v rozsahu podľa Prílohy č.13. Demarkačný protokol.. V prípade, že Nájomca neprevezme Priestory tak, ako je uvedené v tejto Zmluve, Prenajímateľ bude oprávnený ukončiť túto Zmluvu tak ako je uvedené v bode 13.3 tejto Zmluvy. V prípade, že k vykonaniu Prác Nájomcu nie je potrebné stavebné povolenie, je Nájomca povinný vstúpiť do Priestorov a začať s vykonávaním Prác Nájomcu po prevzatí Priestorov a do desiatich (10) Pracovných dní od schválenia príslušnej dokumentácie k Prácam Nájomcu vyhotovenej Nájomcom v súlade s bodom 4.4 tejto Zmluvy a schválenej Prenajímateľom v súlade s bodom 4.5 tejto Zmluvy. V prípade, že k vykonaniu Prác Nájomcu je potrebné stavebné povolenie, je Nájomca povinný vstúpiť do Priestorov a začať s vykonávaním Prác Nájomcu po prevzatí Priestorov a do desiatich (10) Pracovných dní od doručenia právoplatného stavebného povolenia (povolenia ohlásených stavebných úprav) Nájomcovi a schválenia príslušnej dokumentácie k Prácam Nájomcu vyhotovenej Nájomcom v súlade s bodom 4.4 tejto Zmluvy a schválenej Prenajímateľom v súlade s bodom 4.5 tejto Zmluvy. Strany sa dohodli, že Nájomca začne s Prácam Nájomcu v Priestoroch po Dni prevzatia a je povinný ich ukončiť najneskôr do 10.týždňov odo Dňa prevzatia. V prípade, ak Nájomca poruší povinnosti ukončiť Práce Nájomcu do 10.týždňov odo Dňa prevzatia, bude Prenajímateľ oprávnený účtovať Nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške denného Základného Nájomného za každý deň porušenia, pričom zmluvná pokuta je splatná okamžite ako na ňu vznikne nárok a môže byť fakturovaná Prenajímateľom Nájomcovi na princípe *ad hoc* a/alebo započítaná na Zábezpeku. Nájomca a Prenajímateľ sa dohodli, že Deň otvorenia Priestorov bude deň, kedy uplynie 15. týždňov odo Dňa prevzatia. Zmluvné strany sa dohodli, že ak má nastať Deň otvorenia Priestorov v zmysle písmena (i) uvedenej definície, je Nájomca povinný doručiť Prenajímateľovi písomné oznámenie o tomto termíne minimálne dva (2) Pracovné dni pred týmto termínom a to spolu s dokumentáciou o skutočnom vyhotovení Prác Nájomcu. Pokiaľ si Nájomca túto oznamovaciu povinnosť podľa predchádzajúcej vety nesplní, Zmluvné strany sa dohodli, že Deň otvorenia Priestorov nastane v zmysle písmena (ii) uvedenej definície a zároveň sa Nájomca V prípade, ak nastane Deň otvorenia Priestorov v deň uvedený v písmene (ii) uvedenej definície, a to bez ohľadu na dôvod, pre ktorý je tento deň považovaný za Deň otvorenia Priestorov, Nájomca je povinný doručiť dokumentáciu o skutočnom vyhotovení Prác Nájomcu Prenajímateľovi najneskôr do piatich (5) Pracovných dní od tohto dňa (t.j. Dňa otvorenia Priestorov). V prípade, ak si Nájomca nesplní povinnosť v zmysle predchádzajúcej vety, zaväzuje sa zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške a spôsobom podľa bodu 13.6 tejto Zmluvy.

Nájomca sa zaväzuje dodržiavať pokyny Prenajímateľa ohľadom vykonávania Prác Nájomcu a užívania Priestorov a Obchodného centra vo všeobecnosti. Počas vykonávania Prác Nájomcu je Prenajímateľ kedykoľvek oprávnený požiadať Nájomcu o informáciu ohľadom stavu vykonávania Prác Nájomcu a vstúpiť po predchádzajúcom upozornení do Priestorov v ktoromkoľvek čase za účelom ich kontroly. Nájomca je povinný oznámiť Prenajímateľovi ukončenie Prác Nájomcu, aby Prenajímateľ mohol skontrolovať Práce Nájomcu. Pri vykonávaní Prác Nájomcu je Nájomca povinný zdržať sa narušovania alebo poškodzovania (vrátane opotrebenia) akýchkoľvek zariadení inštalovaných v Priestoroch a/alebo

parafy		Odborný garant: SSM/ONA
	Zmluva o nájme NP v OC EPERIA P Prešov 9	Číslo v CEEZ: 1196/2017
	Strana 10/33	Klasifikácia informácií:*V*

Obchodnom centre a je povinný zabezpečiť, aby nenarušil alebo nepoškodil užívanie ostatných priestorov Obchodného centra v nájme iných nájomcov a Spoločných plôch a ďalej sa Nájomca zaväzuje spolupracovať a koordinovať svoje činnosti a zabezpečenie Prác Nájomcu so zmluvnými partnermi Prenajímateľa. Na evidenčné účely Prenajímateľa je Nájomca povinný oznámiť konečnú účtovnú hodnotu Prác Nájomcu do desiatich (10) Pracovných dní po ich ukončení na vyžiadanie Prenajímateľa

- 4.3 Úpravy a Dokumentácia k Úpravám. Nájomca nie je oprávnený vykonať žiadne ďalšie zmeny alebo úpravy, technické vylepšenia, dokončovacie práce, inštalácie v Priestoroch, dočasné alebo trvalé (ďalej len "**Úpravy**"), alebo nainštalovať akékoľvek zariadenia, ktoré by mohli vyžadovať akékoľvek zmeny alebo doplnky alebo spôsobiť preťaženie alebo vyžadovať mimoriadne využívanie akýchkoľvek rozvodov alebo akýchkoľvek elektrických, inštalčných alebo mechanických systémov slúžiacich Priestorom bez obdržania predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa, pričom poskytnutie takéhoto súhlasu Prenajímateľom je na jeho výlučnom uvážení. Za účelom obdržania súhlasu podľa predchádzajúcej vety tohto bodu je Nájomca povinný poskytnúť Prenajímateľovi v súvislosti s požadovanými Úpravami plány, nákresy a akúkoľvek inú dokumentáciu dostačujúcu pre Prenajímateľa (podľa výlučného uváženia Prenajímateľa)) a/alebo požadovanú Prenajímateľom, a v prípade, že pre Úpravy je potrebné obdržanie stavebného povolenia, taktiež dostačujúcu pre vydanie stavebného povolenia (ďalej len "**Dokumentácia k Úpravám**"). Nájomca je povinný zabezpečiť, aby Dokumentácia k Úpravám:
- 4.3.1 bola pripravená autorizovanými architektmi a inžiniermi,;
 - 4.3.2 bola pripravená v slovenskom jazyku;
 - 4.3.3 bola vo všetkých ohľadoch v súlade so všetkými platnými slovenskými stavebnými a technickými normami a štandardami, najmä STN (*slovenskými technickými normami*) a ON (*odvetvovými normami*), alebo so stavebnými a technickými normami EU, a to s tými, ktoré v čase doručenia Dokumentácie k Úpravám Prenajímateľovi budú prísnejšie;
 - 4.3.4 neuplatňuje sa;
 - 4.3.5 zahŕňala prípadne formu a dizajn Nájomcovho nového loga a/alebo obchodného mena, ktoré má byť uvedené na/v Priestoroch;
 - 4.3.6 bola dostatočná na obdržanie požadovaného stavebného povolenia a zo strany Nájomcu úplná a konečná.
- 4.4 Schválenie Dokumentácie k Úpravám. Nájomca je povinný doručiť Dokumentáciu k Úpravám Prenajímateľovi a Prenajímateľ buď (i) schváli Dokumentáciu k Úpravám, alebo (ii) ju vráti Nájomcovi, uvedúc v sprievodnej správe nedostatky Dokumentácie k Úpravám a/alebo požiadavky na doplnenie Dokumentácie k Úpravám, alebo (iii) ju vráti Nájomcovi, uvedúc v sprievodnej správe, že z dôvodu podstatného nesúladu medzi Dokumentáciou k Úpravám a požiadavkami stanovenými v bode 4.3 vyššie, je nevyhnutné vyhotoviť novú Dokumentáciu k Úpravám. Po obdržaní správy podľa bodu 4.4 (ii) vyššie, je Nájomca povinný zabezpečiť odstránenie nedostatkov, príp. doplnenie Dokumentácie k Úpravám a doručiť upravenú Dokumentáciu k Úpravám Prenajímateľovi. Po obdržaní správy podľa bodu 4.4 (iii) vyššie, je Nájomca povinný zabezpečiť novú vyhovujúcu Dokumentáciu k Úpravám a doručiť novú Dokumentáciu k Úpravám Prenajímateľovi. Postup opísaný v tomto ustanovení môže byť opakovaný dovtedy, kým Dokumentácia k Úpravám, na základe primeraného uváženia Prenajímateľa, nebude plne v súlade s požiadavkami stanovenými v bode 4.3 vyššie. Prenajímateľ o schválení súladu Dokumentácie k Úpravám s požiadavkami podľa tohto bodu upovedomí Nájomcu písomne. V schválení Úprav a Dokumentácie k Úpravám môže Prenajímateľ uviesť aj podmienky takéhoto schválenia, najmä termíny vykonania Úprav, podmienky týkajúce sa poistenia počas vykonávania Úprav, dozor počas Úprav. Takéto podmienky schválenia Úprav sú pre Nájomcu záväzné.
- 4.5 Zodpovednosť za Dokumentáciu k Úpravám. Schválenie Dokumentácie k Úpravám Prenajímateľom nemôže byť považované za uznanie jej dostatočnosti pre účely obdržania prípadného požadovaného stavebného povolenia a Nájomca za ňu nesie plnú a výlučnú zodpovednosť, ako aj za to, že Dokumentácia k Úpravám je v súlade s požiadavkami uvedenými v bode 4.3 vyššie.

parafy		Odborný garant: SSM/ONA
	Zmluva o nájme NP v OC EPERIA P Prešov 9	Číslo v CEEZ: 1196/2017
	Strana 11/33	Klasifikácia informácií:*V*

- 4.6 Zmeny Dokumentácie k Úpravám. Schválená Dokumentácia k Úpravám nesmie byť žiadnym spôsobom Nájomcom zmenená, t. j. Nájomca nie je oprávnený meniť, vynechať alebo pridať akúkoľvek časť Dokumentácie k Úpravám bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa. V prípade, že by zmeny Dokumentácie k Úpravám boli požadované niektorým štátnym orgánom (najmä príslušnými stavebnými orgánmi a orgánmi príslušnými v oblasti podnikania), je Nájomca povinný o tom písomne informovať Prenajímateľa bezodkladne, najneskôr však do troch (3) Pracovných dní od zistenia takej požiadavky.
- 4.7 Stavebné povolenie. Požadované stavebné povolenie (pre vylúčenie pochybností, všetky povinnosti stanovené touto Zmluvou pre stavebné povolenie sa primerane vzťahujú aj na ohlásenie stavebných úprav, pričom ďalej v texte sa používa len pojem stavebné povolenie) musí byť získané Nájomcom na základe Dokumentácie k Úpravám vo forme a obsahu vyhovujúcich Prenajímateľovi. Stavebné povolenie musí byť predovšetkým v súlade so schválenou Dokumentáciou k Úpravám. Prenajímateľ sa zaväzuje poskytnúť Nájomcovi požadovanú súčinnosť za účelom umožnenia Nájomcovi splniť právne kritériá súvisiace s vlastníckym právom v rozsahu relevantnom pre konanie o vydanie stavebného povolenia.
- 4.8 Získanie stavebného povolenia. Nájomca je povinný podať žiadosť o vydanie stavebného povolenia a následne je povinný vynaložiť všetko potrebné úsilie za účelom získať stavebné povolenie čo najskôr. Nájomca znáša výdavky spojené so získaním stavebného povolenia. Prenajímateľ má právo kedykoľvek požadovať od Nájomcu informáciu o stave konania o vydanie stavebného povolenia.
- 4.9 Schválenie stavebného povolenia. Nájomca je povinný oznámiť Prenajímateľovi získanie stavebného povolenia a je povinný poskytnúť Prenajímateľovi jeho kópiu.
- 4.10 Realizácia Úprav. Ak Prenajímateľ schváli Úpravy a Dokumentáciu k Úpravám, všetky Úpravy budú vykonané výlučne na vlastné náklady Nájomcu a vždy budú:
- 4.10.1 vykonané dodávateľmi Nájomcu v prípade ak pôjde o ktorúkoľvek z Úprav, ktoré majú byť v súlade s Technickou a dizajnovou príručkou (Dizajnový manuál) vykonávané nominovanými dodávateľmi Prenajímateľa – a v prípade Úprav, ktoré podľa Technickej a dizajnovej príručky (Dizajnový manuál) nemajú byť vykonávané nominovanými dodávateľmi Prenajímateľa tam uvedenými môžu byť takéto Úpravy vykonávané dodávateľmi podľa voľby Nájomcu;
- 4.10.2 vo všetkých ohľadoch v súlade so všetkými platnými slovenskými stavebnými a technickými normami a štandardami, najmä STN (*slovenskými technickými normami*) a ON (*odvetvovými normami*), alebo so stavebnými a technickými normami EU, a to s tými, ktoré budú prísnejšie v čase dokončenia Úprav;
- 4.10.3 vo všetkých ohľadoch v súlade s požadovaným stavebným povolením, pokiaľ to bude aplikovateľné, so schválenou Dokumentáciou k Úpravám a Prevádzkovým poriadkom;
- 4.10.4 po celý čas v zhode s riadnou stavebnou praxou, budú na ne použité len dovoľené, vhodné a kvalitné materiály a vo všeobecnosti budú vykonané riadne a odborne;
- 4.10.5 dokončené riadne a včas v súlade s podmienkami schválenia Úprav Prenajímateľom -
- 4.11 Doplňujúce ustanovenia o realizácii Úprav. Pri uskutočňovaní Úprav je Nájomca povinný zabezpečiť, aby nenarušal užívanie priestorov Obchodného centra a Spoločných plôch ostatnými nájomcami. Nájomca je povinný rešpektovať inštrukcie Prenajímateľa v súvislosti s realizáciou Úprav a používaním Priestorov a Obchodného centra vo všeobecnosti. Počas realizácie Úprav má Prenajímateľ právo kedykoľvek požadovať od Nájomcu informácie o stave Úprav a kedykoľvek vstupovať do Priestorov za účelom vykonania kontroly uvedeného. Nájomca je povinný oznámiť Prenajímateľovi dokončenie Úprav za účelom vykonania kontroly Úprav Prenajímateľom, pokiaľ ide o ich súlad s týmto Článkom.
- 4.12 Dokončenie Úprav. Nájomca je povinný dokončiť Úpravy a získať právoplatné bezvýhradné kolaudačné rozhodnutie pokiaľ je potrebné, umožňujúce mu otvoriť Priestory na prevádzkovanie obchodnej činnosti v Priestoroch. Nájomca bude informovať Prenajímateľa o získaní právoplatného kolaudačného rozhodnutia spĺňajúceho kritériá podľa predchádzajúcej vety a poskytne Prenajímateľovi jeho kópiu bezodkladne, najneskôr však do piatich (5) pracovných dní od jeho získania. Spolu s kópiou

parafy		Odborný garant: SSM/ONA
	Zmluva o nájme NP v OC EPERIA P Prešov 9	Číslo v CEEZ: 1196/2017
	Strana 12/33	Klasifikácia informácií: *V*

právoplatného kolaudačného rozhodnutia poskytne Nájomca Prenajímateľovi dokumentáciu skutočného vykonania Úprav.

- 4.13 Poistenie pre účely Úprav. Pred začatím Úprav je Nájomca alebo jeho dodávateľ Úprav povinný, dodatočne k poisteniu požadovanému podľa Článku IX. tejto Zmluvy, uzatvoriť poistenie zodpovednosti za škodu spôsobenú na majetku v súvislosti s realizáciou Úprav a je povinný udržiavať ho v platnosti až do ich dokončenia. Poistná zmluva musí byť uzavretá s renomovaným poisťiteľom schváleným vopred a písomne Prenajímateľom, a to na sumu(y) obvyklú(é) a dostačujúcu(e) pre tieto účely, avšak najmenej do výšky určenej Prenajímateľom. Povinnosti Nájomcu podľa tohto bodu tiež zahŕňujú povinnosť zabezpečiť, že jeho dodávateľia uzavruť a budú udržiavať v platnosti obdobné poistné zmluvy s tým, že Nájomca je plne zodpovedný za splnenie tejto ich povinnosti, ako aj za akékoľvek škody, ktoré môžu vzniknúť v dôsledku nesplnenia povinnosti Nájomcu zabezpečiť uzavretie poistných zmlúv dodávateľmi. Nájomca je povinný zabezpečiť, aby voči Prenajímateľovi nemohli byť a neboli uplatnené žiadne nároky zo zodpovednosti za škodu alebo vady, vzťahujúce sa akýmkoľvek spôsobom k Úpravám a ich realizácii, pokiaľ za tieto (škody alebo vady) Prenajímateľ nenesie zodpovednosť.
- 4.14 Vybavenie, zariadenie a zásoby. Do Dňa otvorenia Priestorov je Nájomca povinný vybaviť a zariadiť Priestory akýmkoľvek a všetkým vybavením a zariadením, potrebným na prevádzkovanie obchodnej činnosti v Priestoroch a/alebo z Priestorov, a zásobiť Priestory dostatočnou rozmanitosťou a množstvom tovarov a zaväzuje sa udržiavať Priestory vybavené, zariadené a zásobené v opísanom rozsahu počas celej Doby. Do Dňa otvorenia Priestorov je Nájomca povinný obstaráť všetky potrebné úradné povolenia, rozhodnutia a súhlasy, vyžadované v zmysle príslušných právnych predpisov na prevádzkovanie činnosti Nájomcu v Priestoroch v súlade s Povoleným užívaním, najmä ale nie výlučne súhlasné rozhodnutie obce, resp. príslušného regionálneho úradu verejného zdravotníctva so zriadením prevádzky Nájomcu v Priestoroch (ďalej len „**Prevádzkové povolenia**“).
- 4.15 Prenajímateľ súhlasí s tým, aby si Nájomca uplatnil vo svojom účtovníctve príslušné účtovné a daňové odpisy, zodpovedajúce hodnote Úprav, ktoré Nájomca v Priestoroch vykonal na svoje vlastné náklady.
- 4.16 Odpisovanie Prác Nájomcu, Úprav Nájomcu; disponovanie Zlepšeniami Nájomcu. Prenajímateľ súhlasí, že v súlade so zákonom č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov v znení neskorších predpisov, všetky dovoľené technické zlepšenia a vykonané fit-out úpravy realizované a zaplatené Nájomcom a na účet Nájomcu budú odpisované Nájomcom, okrem prípadu že by bolo písomne dohodnuté inak. Akékoľvek veci použité na zmeny, úpravy, technické vylepšenia, dokončovacie práce, inštalácie alebo fit-out úpravy Priestorov, uskutočnené Nájomcom pred uzavretím tejto Zmluvy, vrátane vecí použitých na Úpravy, Práce Nájomcu alebo iné technické zlepšenia, dokončovacie práce alebo inštalácie, uskutočnené a vykonané Nájomcom v Priestoroch po uzavretí tejto Zmluvy (ďalej len "**Zlepšenia Nájomcu**"), ktoré podľa svojej povahy patria k Priestorom alebo Obchodnému centru a ktoré nemôžu byť od nich oddelené bez toho, aby sa tým Priestory alebo Obchodné centrum znehodnotili, sa na základe zákona stanú súčasťou Priestorov alebo Obchodného centra. Strany sa preto dohodli, že vlastnícke právo k takýmto hmotne zachyteným Zlepšeniam Nájomcu podľa predchádzajúcej vety nadobudne Prenajímateľ, pričom Nájomcovi v tejto súvislosti patrí paušálna jednorazová náhrada vo výške a za podmienok dohodnutých v bode 13.12 tejto Zmluvy, avšak iba za podmienky, že Nájomca tieto hmotne zachytené výsledky Zlepšení Nájomcu neodstránil tak, ako mu to ukladá ust. bodu 13.9 tejto Zmluvy.
- 4.17 Prenajímateľ súhlasí s vybavením predmetu nájmu prostriedkami ochrany proti neoprávnenému vniknutiu osôb do priestorov tvoriacich predmet nájmu inštaláciou technických zariadení – elektrickým zabezpečovacím systémom a kamerovým systémom na vlastné náklady nájomcu s tým, že pri jeho inštalácii a prevádzke musia byť zachované všetky podmienky stanovené v Technickej a dizajnovej príručke (Dizajnový manuál), ktorá tvorí prílohu č. 12 tejto Zmluvy. V zmysle zákona o daniach z príjmov, V prípade ukončenia nájmu pred úplným odpísaním technického zhodnotenia, prenajímateľ nebude žiadnym spôsobom kompenzovať nájomcovi zostatkovú hodnotu tohto technického zhodnotenia.
- 4.18 Počnúc dňom ukončenia tejto Zmluvy sa Nájomca zaväzuje akékoľvek a všetky Zlepšenia Nájomcu, ktoré sa stali súčasťou Priestorov alebo Obchodného centra a ku ktorým vlastnícke právo zo zákona

parafy		Odborný garant: SSM/ONA
	Zmluva o nájme NP v OC EPERIA P Prešov 9	Číslo v CEEZ: 1196/2017
	Strana 13/33	Klasifikácia informácií: *V*

- nadobudol Prenajímateľ alebo vlastník Obchodného centra v zmysle bodu 4.16 tejto Zmluvy, neodpisovať v rámci svojej účtovnej evidencie.
- 4.19 Nájomca uhradí Prenajímateľovi jednorazovú platbu vo výške 500,00 € za služby spojené s nájmom služby dátovej siete na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom a zaslanej Nájomcovi do 30 dní odo dňa podpisu Zmluvy, so splatnosťou faktúry 30 dní. Prenajímateľ platbu použije pre zaplatenie zriaďovacieho poplatku spoločnosti, spravujúcej dátovú sieť v objekte a zároveň zabezpečí aby si spoločnosť spravujúca dátovú sieť v objekte už nenárokovala na túto platbu od spoločnosti SWAN, a. s..
- 4.20 Prenajímateľ udelil písomný súhlas Nájomcovi na umiestnenie zariadenia prenosnej techniky na náklady Nájomcu, a to: terminálu TIPOS (Súhlas k zriadeniu OM s terminálom ON-LINE) tlačiarne, 2 ks obrazoviek (technológia ePOPs), prostredníctvom ktorých bude vysielaná reklama produktov Nájomcu. K prevádzke terminálu TIPOS je potrebná prenosná anténa, ktorej inštalácia nevyžaduje stavebné ani iné úpravy.

Článok V. NÁJOMNÉ

- 5.1 Nájomné. Nájomca je povinný platiť Prenajímateľovi za užívanie Priestorov Nájomné pozostávajúce zo Základného Nájomného.
- 5.2 Základné Nájomné. Základné Nájomné, ako minimálne finančné plnenie, ktoré má byť platené Nájomcom Prenajímateľovi za užívanie Priestorov podľa tejto Zmluvy, bude vypočítané ako čiastka 1,00 EUR (slovom jedno euro) plus DPH ročne za Priestory ako celok.
- 5.3 Úhrada Základného Nájomného. Základné Nájomné bude platené Nájomcom ročne vopred, a to do 10. dňa kalendárneho mesiaca, ktorý predchádza prvému mesiacu kalendárneho roka, za ktorý je Základné Nájomné platené. Nájomca je povinný platiť Základné Nájomné na bankový účet Prenajímateľa vedený v Slovenskej sporiteľni, a.s., číslo účtu: SK28 0900 0000 0051 2299 9791, alebo na iný bankový účet Prenajímateľa uvedený na faktúre. Bez zbytočného odkladu po uzavretí tejto Zmluvy doručí Prenajímateľ Nájomcovi záväzný Prehľad platieb, vzorové znenie ktorého je obsahom Prílohy 11 Zmluvy, obsahujúci podrobnosti o výškach, lehotách splatnosti a ďalších identifikačných údajoch, týkajúcich sa úhrad Základného Nájomného, Odhadovaných Poplatkov za Spoločné služby a prípadných ďalších platieb, vyplývajúcich z ustanovení tejto Zmluvy, pre daný kalendárny rok (ďalej len „**Prehľad platieb**“). Prenajímateľ je oprávnený Prehľad platieb každoročne meniť, upravovať a/alebo dopĺňať v súlade s podmienkami dohodnutými v tejto Zmluve, najmä ale nie výlučne, v súlade s bodom 6.10 Zmluvy (Ročná úprava Odhadovaných Poplatkov za Spoločné služby), a tiež v súlade s platnými právnymi predpismi Slovenskej republiky, a Prenajímateľ takto zmenený, doplnený a/alebo upravený Prehľad platieb vystaví a Nájomcovi doručí v lehote najneskôr do sto dvadsať (120) dní nasledujúcich po skončení každého príslušného kalendárneho roka Doby. Strany výslovne uvádzajú, že sú si vedomé a že sa dohodli na tom, že na povinnosť Nájomcu uhrádzať Základné Nájomné, Odhadované Poplatky za Spoločné služby riadne a včas podľa tejto Zmluvy, nemá vplyv žiadna z nasledovných skutočností:
- a) nevystavenie a/alebo nedoručenie Prehľadu platieb Prenajímateľom Nájomcovi,
- b) nesprávne, neúplné a/alebo nejasné vystavenie Prehľadu platieb Prenajímateľom.
- 5.4 Počiatkové Základné Nájomné. Základné Nájomné za obdobie odo Dňa začatia do konca kalendárneho roka, v ktorom nastal Deň začatia, v alikvótnej výške, vypočítanej podľa mechanizmu dohodnutého v bode 5.2 tejto Zmluvy, je splatné do desiatich (10) Pracovných dní odo Dňa začatia. V rámci Prehľadu platieb podľa bodu 5.3 tejto Zmluvy, ktorý Prenajímateľ Nájomcovi doručí bez zbytočného odkladu po uzavretí tejto Zmluvy, uvedie Prenajímateľ Nájomcovi aj výšku, lehotu splatnosti a ďalšie identifikačné údaje, týkajúce sa úhrady Počiatkového Základného Nájomného.
- 5.5 Úpravy Základného Nájomného. Neaplikuje sa.
- 5.6 Obratové Nájomné. Neaplikuje sa.

parafy		Odborný garant: SSM/ONA
	Zmluva o nájme NP v OC EPERIA P Prešov 9	Číslo v CEEZ: 1196/2017
	Strana 14/33	Klasifikácia informácií: *V*

- 5.7 Vyhlásenie o Obráte. Neaplikuje sa.
- 5.8 Úhrada Obrátového Nájomného. Neaplikuje sa.
- 5.9 Spor o Vyhlásení o Obráte. Neaplikuje sa.
- 5.10 Porušenie povinnosti poskytnúť Vyhlásenie o Obráte. Neaplikuje sa.
- 5.11 Registračné pokladne. Neaplikuje sa.
- 5.12 Uchovávanie Záznamov. Neaplikuje sa.
- 5.13 Kontrola Záznamov. Neaplikuje sa.
- 5.14 Dodatočné Obrátové Nájomné. Neaplikuje sa.

Článok VI. POPLATKY ZA SLUŽBY

- 6.1 Poplatky za Vlastné služby. Nájomca je povinný platiť Prenajímateľovi Poplatky za Vlastné služby poskytnuté Nájomcovi a spotrebované Nájomcom.
- 6.2 Výška Poplatkov za Vlastné služby. Poplatky za Vlastné služby budú vo výške skutočných výdavkov Obchodného centra na poskytnutie Vlastných služieb Nájomcovi za príslušný kalendárny mesiac. Skutočná spotreba Vlastných služieb Nájomcom sa určí podľa podružných meračov Vlastných služieb. Pokiaľ spotrebu niektorých z Vlastných služieb Nájomcom v danom kalendárnom mesiaci nebude technicky možné odmerať prostredníctvom podružných meračov, výška Poplatkov za tieto Vlastné služby, spotrebované Nájomcom, bude určená nasledovným mechanizmom (vzorcom) :

$$PVS = (VVS : PPPC) \times PP$$
kde:
PVS je výška Poplatkov za Vlastné služby platená Nájomcom za príslušný kalendárny mesiac v EUR bez DPH,
VVS je suma výdavkov Obchodného centra na poskytnutie Vlastných služieb všetkým nájomcom v Obchodnom centre v príslušnom kalendárnom mesiaci v EUR,
PPPC je podlahová plocha Obchodného centra prenajatá v príslušnom kalendárnom mesiaci všetkým nájomcom nebytových priestorov v Obchodnom centre v m²,
PP je Podlahová plocha Priestorov prenajatých Nájomcovi v m².
- 6.3 Úhrada Poplatkov za Vlastné služby. Poplatky za Vlastné služby budú platené Nájomcom mesačne pozadu, počnúc Dňom prevzatia, a to na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom po skončení príslušného kalendárneho mesiaca, za ktorý sú hradené. Poplatky za Vlastné služby sú splatné do tridsiatich (30) Pracovných dní od vystavenia faktúry Prenajímateľom a jej doručenia Nájomcovi.
- 6.4 Odhadované Poplatky za Spoločné služby a Poplatky za Spoločné služby. Nájomca je povinný platiť Prenajímateľovi Odhadované Poplatky za Spoločné služby ako zálohové platby na Poplatky za Spoločné služby a Poplatky za Spoločné služby ako ročné zúčtovanie skutočných poplatkov za poskytnutie Spoločných služieb a Odhadovaných Poplatkov za Spoločné služby v rozsahu na neho pripadajúceho Podielu.
- 6.5 Úhrada Odhadovaných Poplatkov za Spoločné služby. Odhadované Poplatky za Spoločné služby budú Nájomcom platené mesačne vopred, a to do 10. dňa kalendárneho mesiaca, ktorý predchádza mesiacu, za ktorý sú Odhadované Poplatky za Spoločné služby poskytované. V rámci Prehľadu platieb podľa bodu 5.3 tejto Zmluvy, ktorý Prenajímateľ Nájomcovi doručí bez zbytočného odkladu po uzavretí tejto Zmluvy, uvedie Prenajímateľ Nájomcovi aj výšku, lehotu splatnosti a ďalšie identifikačné údaje, týkajúce sa úhrad Odhadovaných Poplatkov za Spoločné služby za príslušný kalendárny rok, vrátane Počiatočných Odhadovaných Poplatkov za Spoločné služby podľa bodu 6.6 nižšie tejto Zmluvy.
- 6.6 Počiatočné Odhadované Poplatky za Spoločné služby. Strany sa dohodli, že výška Odhadovaných Poplatkov za Spoločné služby v prvom kalendárnom roku Doby (t.j. presnejšie, za dobu medzi Dňom

parafy		Odborný garant: SSM/ONA
	Zmluva o nájme NP v OC EPERIA P Prešov 9	Číslo v CEEZ: 1196/2017
	Strana 15/33	Klasifikácia informácií: *V*

prevzatia a prvým nasledujúcim 31. decembrom) bude vo výške 7,50 EUR (slovom sedem eur päťdesiat eurocentov) plus DPH mesačne za meter štvorcový Podlahovej plochy.

- 6.7 Výška Poplatkov za Spoločné služby. Výška Poplatkov za Spoločné služby bude určená ako podiel Nájomcu na všetkých výdavkoch Obchodného centra na zabezpečenie Spoločných služieb za príslušný kalendárny rok nasledovne:

PSS = Podiel x VSS

kde:

PSS je výška Poplatku za Spoločné služby platená Nájomcom za príslušný kalendárny rok v EUR bez DPH,

Podiel je podiel Nájomcu na výdavkoch Obchodného centra na poskytnutie Spoločných služieb všetkým nájomcom v Obchodnom centre určený podľa bodu 6.8 tejto Zmluvy,

VSS je suma všetkých výdavkov Obchodného centra na poskytnutie Spoločných služieb všetkým nájomcom v Obchodnom centre v príslušnom kalendárnom roku v EUR,

- 6.8 Podiel Nájomcu. Podiel Nájomcu na výdavkoch Obchodného centra na poskytnutie Spoločných služieb (ďalej len „**Podiel**“) sa určí nasledovne:

Podiel = PM x PP / 12 / PCC

kde:

Podiel je podiel Nájomcu na výdavkoch Obchodného centra na poskytnutie Spoločných služieb,

PM je počet mesiacov v príslušnom kalendárnom roku počas ktorých boli Priestory prenajaté Nájomcovi,

PP je Podlahová plocha Priestorov prenajatých Nájomcovi v m²,

PCC je podlahová plocha v čase všetkých prenajatých nebytových priestorov v Obchodnom centre v príslušnom kalendárnom roku všetkým nájomcom.

PCC bude určená ako súčet podlahových plôch prenajatých nebytových priestorov v Obchodnom centre v čase (PPC), upravený v zmysle postupu uvedeného v poslednej vete tohto ustanovenia, t.j. u každého nebytového priestoru v Obchodnom centre prenajatého v príslušnom kalendárnom roku sa najskôr určí PPC nasledovne:

PPC = PMP x PPP / 12

kde:

PPC je podlahová plocha daného nebytového priestoru v čase v m²,

PMP je počet mesiacov v príslušnom kalendárnom roku, počas ktorého bol daný nebytový priestor prenajatý,

PPP podlahová plocha nebytového priestoru v m²,

Po tom, ako sa určí PPC každého prenajatého nebytového priestoru osobitne, sa následne PPC jednotlivých nebytových priestorov sčítajú a súčet takto sčítaných PPC jednotlivých nebytových priestorov, znížený o 20 % (dvadsať percent), bude tvoriť PCC pre účely výpočtu Podielu.

- 6.9 Úhrada Poplatkov za Spoločné služby na základe ročného vyúčtovania. V lehote stodvadsať (120) dní nasledujúcich po skončení každého príslušného kalendárneho roka Doby, zistí Prenajímateľ skutočné celkové výdavky Obchodného centra na zabezpečenie Spoločných služieb za príslušný kalendárny rok, vypočíta Podiel Nájomcu podľa bodu 6.8 Zmluvy, výšku Poplatku za Spoločné služby podľa bodu 6.7 Zmluvy, porovná výsledok s celkovou sumou Odhadovaných Poplatkov za Spoločné služby, fakturovaných Nájomcovi za príslušný kalendárny rok, a oznámi Nájomcovi výsledný rozdiel.

parafy		Odborný garant: SSM/ONA
	Zmluva o nájme NP v OC EPERIA P Prešov 9	Číslo v CEEZ: 1196/2017
	Strana 16/33	Klasifikácia informácií: *V*

- 6.9.1 V prípade, že suma výsledného rozdielu bude záporná, t.j. v prípade, že celková suma Odhadovaných Poplatkov za Spoločné služby, fakturovaných Nájomcovi za daný kalendárny rok, bude nižšia ako výška Poplatku za Spoločné služby za daný kalendárny rok, bude Nájomca povinný uhradiť takýto záporný zostatok (nedoplatok) na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom a doručenej Nájomcovi, splatnej v lehote tridsiatich (30) Pracovných dní po vystavení príslušnej faktúry Prenajímateľom; alebo
- 6.9.2 V prípade, že suma výsledného rozdielu bude kladná, t.j. v prípade, že celková suma Odhadovaných Poplatkov za Spoločné služby, fakturovaných Nájomcovi za daný kalendárny rok, bude vyššia ako výška Poplatku za Spoločné služby za daný kalendárny rok, bude takýto kladný zostatok (preplatok) uhradený Nájomcovi na základe dobropisu vystaveného Prenajímateľom, v lehote tridsiatich (30) dní.
- Po uplynutí Doby bude akýkoľvek kladný zostatok vrátený Nájomcovi v lehote tridsiatich (30) dní po záverečnom zúčtovaní vzájomných finančných záväzkov Strán vyplývajúcich z tejto Zmluvy na bankový účet uvedený Nájomcom, na základe dobropisu vystaveného Prenajímateľom, s tým, že prípadná suma kladného zostatku, ktorý má byť vrátený Nájomcovi, bude predmetom započítania voči akýmkoľvek sumám dlhovaným v tom čase Nájomcom Prenajímateľovi.
- 6.10 Ročná úprava Odhadovaných Poplatkov za Spoločné služby. V lehote sto dvadsiatich (120) dní nasledujúcich po skončení každého príslušného kalendárneho roka Doby Prenajímateľ upraví sumu Odhadovaných Poplatkov za Spoločné služby, ktorá má byť platená Nájomcom v nasledujúcom kalendárnom roku, s účinnosťou od začiatku takéhoto kalendárneho roku, najmä ale nie výlučne, na základe skutočných celkových výdavkov Obchodného centra za príslušný (predchádzajúci) kalendárny rok a odôvodnených očakávaní Prenajímateľa, a podľa Podielu Nájomcu a písomne oznámi Nájomcovi novú sumu Odhadovaných Poplatkov za Spoločné služby. Do doručenia oznámenia podľa predchádzajúcej vety Nájomcovi, je Nájomca povinný pokračovať v platení pôvodnej čiastky Odhadovaných Poplatkov za Spoločné služby Prenajímateľovi. Po doručení oznámenia podľa prvej vety tohto ustanovenia je Nájomca povinný uhrádzať novú (upravenú) sumu Odhadovaných Poplatkov za Spoločné služby, a to už v najbližšom období splatnosti Odhadovaných poplatkov za Spoločné služby, a súčasne je Nájomca povinný doplatiť akýkoľvek rozdiel medzi pôvodnou sumou Odhadovaných Poplatkov za Spoločné služby a novou (upravenou) sumou Odhadovaných Poplatkov za Spoločné služby, za kalendárne mesiace pred účinnosťou oznámenia podľa prvej vety tohto ustanovenia v danom kalendárnom roku.
- 6.11 Prerušenie poskytovania Služieb. Prenajímateľ nezodpovedá za žiadny výpadok alebo prerušenie poskytovania akejkoľvek zo Služieb z dôvodu nutnosti údržby, výmeny alebo opravy akéhokoľvek druhu zariadenia potrebného na poskytovanie takých Služieb, alebo z dôvodu jeho poškodenia, či poruchy, alebo iných problémov s jeho prevádzkou z dôvodov mimo dosahu Prenajímateľa. Prenajímateľ je však povinný vynaložiť všetko primerané a zodpovedajúce úsilie za účelom zabezpečenia opätovného poskytovania takto prerušených Služieb v čo najkratšom možnom čase. To isté platí aj pre prípad, keď osoba poskytujúca alebo zabezpečujúca poskytovanie Služieb v mene Prenajímateľa, v rozpore so svojimi povinnosťami neposkytne Služby riadne a včas.
- 6.12 Zmeny v zložení Služieb. Prenajímateľ je oprávnený rozšíriť, zmeniť alebo zrušiť poskytovanie Služieb, alebo ktorejkoľvek z nich, pričom takéto jeho konanie nie je možné považovať za porušenie jeho povinností podľa tejto Zmluvy, pokiaľ Obchodné centrum ostane prevádzkyschopné.
- 6.13 Nezapočítanie výdavkov. Ak Prenajímateľ nezapočíta (nevyúčtuje) akúkoľvek položku Služieb, ktorá by inak mohla byť započítaná (vyúčtovaná) Prenajímateľom pre účely Poplatkov za Vlastné služby a/alebo Poplatkov za Spoločné služby, uvedené nebráni Prenajímateľovi v započítaní (vyúčtovaní) takýchto položiek, týkajúcich sa Služieb, v rámci Poplatkov za Vlastné služby a/alebo Poplatkov za Spoločné služby v nasledujúcom kalendárnom roku.
- 6.14 Priamo uhrádzané poplatky za Služby. Okrem Poplatkov za Vlastné služby a Poplatkov za Spoločné služby podľa tohto Článku VI. Zmluvy, Nájomca znáša aj poplatky a náklady za médiá a služby,

parafy		Odborný garant: SSM/ONA
	Zmluva o nájme NP v OC EPERIA P Prešov 9	Číslo v CEEZ: 1196/2017
	Strana 17/33	Klasifikácia informácií: *V*

poskytnuté mu v súvislosti s Priestormi jeho dodávateľmi na základe zmlúv, ktorých zmluvnou stranou je priamo Nájomca, a ktoré (poplatky a náklady) sú mu účtované samostatne jeho dodávateľmi, ako aj všetky ďalšie poplatky znášané priamo Nájomcom ako výsledok zmluvného dojednania alebo ako dôsledok spôsobenia škody.

- 6.15 Záverečné zúčtovanie Poplatkov za Vlastné služby a Poplatkov za Spoločné služby. Pre účely záverečného zúčtovania Poplatkov za Vlastné služby a Poplatkov za Spoločné služby po skončení tejto Zmluvy ustanovenia tohto Článku pretrvávajú aj po skončení tejto Zmluvy.

Článok VII.

MARKETINGOVÉ AKTIVITY A MARKETINGOVÝ POPLATOK

- 7.1 Marketingový poplatok. Neaplikuje sa.
- 7.2 Úhrada Marketingového poplatku. Neaplikuje sa.
- 7.3 Počiatkový Marketingový poplatok. Neaplikuje sa.
- 7.4 Ročná úprava Marketingového poplatku. Neaplikuje sa.
- 7.5 Marketingové a propagačné aktivity Nájomcu Akékoľvek marketingové a propagačné aktivity a kampane Nájomcu v súvislosti s užívaním Priestorov organizované a realizované Nájomcom alebo akoukoľvek treťou osobou určenou Nájomcom (napr. PR agentúrou) budú podmienené predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa, pričom takýto súhlas nebude bezdôvodne odopretý. Za týmto účelom je Nájomca povinný doručiť Prenajímateľovi podrobný plán takej aktivity či kampane. Prenajímateľ si vyhradzuje právo neposkytnúť podľa svojho výlučného uváženia taký súhlas alebo ho poskytnúť za predpokladu uskutočnenia určitých zmien v pláne takej aktivity alebo kampane a osobitne spoplatniť užívanie Spoločných plôch pre marketingové a propagačné aktivity a kampane Nájomcu. Za účelom predídenia pochybnostiam týmto Nájomca potvrdzuje, že bez ohľadu na akýkoľvek súhlas poskytnutý zo strany Prenajímateľa, náklady akýchkoľvek marketingových a propagačných aktivít a kampaní organizovaných a realizovaných Nájomcom v súvislosti s užívaním Priestorov bude znášať výlučne Nájomca a nebudú pokryté z Marketingového poplatku a Nájomca zároveň potvrdzuje, že odplata za užívanie Spoločných plôch pre marketingové a propagačné aktivity a kampane Nájomcu nie je zahrnutá v Nájomnom ani v Poplatkoch za Spoločné služby. V prípade ak Nájomca prevádzkuje popri Priestoroch aj iné obchodné priestory, je Nájomca povinný udržiavať vo vzťahu k Priestorom aspoň takú úroveň marketingu a propagácie ako zvyčajne udržiava ohľadom iných obchodných priestorov.

Článok VIII.

POISTENIE PRENAJÍMATEĽA

- 8.1 Poistenie Prenajímateľa. Prenajímateľ je povinný uzatvoriť poistenie nehnuteľnosti ohľadom Obchodného centra a udržiavať toto poistenie v platnosti po celú Dobu. Takéto poistenie bude dojednané s renomovaným poisťovateľom a bude vo výške a na poistné riziká zvyčajne dohodnuté prezieravým vlastníkom podobnej nehnuteľnosti.

Článok IX.

POISTENIE NÁJOMCU

- 9.1 Poistenie Nájomcu. Do piatich (5) Pracovných dní odo Dňa začatia je Nájomca povinný na svoje náklady uzatvoriť alebo zabezpečiť uzatvorenie poistnej zmluvy/zmlúv a tieto následne udržiavať v platnosti

parafy		Odborný garant: SSM/ONA
	Zmluva o nájme NP v OC EPERIA P Prešov 9	Číslo v CEEZ: 1196/2017
	Strana 18/33	Klasifikácia informácií: *V*

a účinnosti po celú Dobu. V rovnakom čase je Nájomca povinný doručiť Prenajímateľovi kópiu poistnej zmluvy/zmlúv (prípadne potvrdenie o poistení, poistný certifikát). Poistná zmluva (zmluvy) musí byť uzatvorená s renomovaným/i poisťovateľom/mi a v sume (sumách) zvyčajnej a dostatočnej na nižšie uvedené účely. Uvedenou/ými poistnou /ými zmluvou musia byť dojednané nasledovné poistenia:

1. poistenie zodpovednosti za škodu, s ročným limitom poistného plnenia min. 1.660.000,- EUR a v rozsahu nasledovného minimálneho poistného krytia:
 - a) zodpovednosť za škodu spôsobenú prevádzkovou činnosťou Nájomcu,
 - b) zodpovednosť za škodu spôsobenú na veciach (nehnuteľných a hnuteľných), ktoré si Nájomca alebo za neho konajúce osoby požičali, prenajali alebo ich inak užívajú,
 - c) zodpovednosť za škodu spôsobenú na prenajatých budovách a ostatných nehnuteľnostiach,
 - d) zodpovednosť za škodu, vzniknutú minimálne z dôvodov, uvedených v ods. a) až c), vrátane následnej majetkovej ujmy alebo ušlého zisku, vyplývajúceho zo vzniknutej škody,
 2. poistenie vlastného majetku Nájomcu (vrátane peňazí a cenín) nachádzajúceho sa v Priestoroch, v rozsahu nasledovného minimálneho poistného krytia:
 - a) škody spôsobené požiarom, výbuchom, víchricou, povodňou, záplavou, priamym úderom blesku, b) škody spôsobené krádežou, lúpežným prepadnutím a vandalizmom.
- 9.2 Poistenie úprav. V prípade, ak Nájomca počas Doby uskutoční v Priestoroch akékoľvek konštrukčné práce v súvislosti s úpravami, rekonštrukciou alebo modernizáciou Priestorov, za predpokladu, že také práce boli odsúhlasené Prenajímateľom, je Nájomca povinný pred začatím takých prác predložiť poistnú zmluvu zmluvného partnera Úprav a Prác Nájomcu a udržiavať po dobu vykonávania takých prác poistenie vo forme a na sumu dohodnutú vopred s Prenajímateľom. V prípade, ak Nájomca poruší povinnosti uvedené v tomto bode, uplatnia sa ustanovenia bodu 9.3 tejto Zmluvy.
- 9.3 Porušenie povinnosti uzatvoriť a udržiavať Poistenie. V prípade ak Nájomca nesplní povinnosť uzatvoriť poistenie tak, ako je to uvedené v bode 9.1 vyššie alebo poruší povinnosť toto poistenie udržiavať v platnosti a/alebo v dohodnutej výške počas celej Doby, a v prípade ak Nájomca nezjedná nápravu v lehote troch (3) Pracovných dní po doručení výzvy za týmto účelom od Prenajímateľa, je Prenajímateľ oprávnený:
- a) účtovať Nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške uvedenej v bode 13.6 tejto Zmluvy; a/alebo postupovať podľa bodu b) alebo c) uvedených nižšie v tomto bode,
 - b) zabezpečiť poistenie uvedené v bode 9.1 vyššie na náklady Nájomcu; alebo
 - c) ukončiť túto Zmluvu tak ako je to uvedené v bode 13.3 tejto Zmluvy.
- Vyššie uvedenými právami nie je dotknutá možnosť použitia ďalších prostriedkov ochrany vyplývajúcich Prenajímateľovi z platného práva, najmä, nie však výlučne tým nie je dotknutý nárok Prenajímateľa na náhradu akejkoľvek škody v súvislosti s nesplnením povinnosti Poistenia Nájomcu podľa tohto Článku IX. tejto Zmluvy.
- Nájomca bude informovať Prenajímateľa o akýchkoľvek zmenách alebo zrušení svojich poistných zmlúv do troch (3) Pracovných dní po tom, ako dôjde k takej zmene alebo zrušeniu. Nájomca je povinný poskytnúť Prenajímateľovi dostatočné primeraný písomný dôkaz akceptovateľný pre Prenajímateľa, o tom, že poistenie je platné a že splatné poistné bolo riadne zaplatené do troch (3) Pracovných dní od obdržania písomnej výzvy za týmto účelom od Prenajímateľa.

Článok X.

DANE

parafy		Odborný garant: SSM/ONA
	Zmluva o nájme NP v OC EPERIA P Prešov 9	Číslo v CEEZ: 1196/2017
	Strana 19/33	Klasifikácia informácií: *V*

- 10.1 Daň z pridanej hodnoty. Akékoľvek a všetky čiastky splatné podľa tejto Zmluvy sú bez dane z pridanej hodnoty a/alebo akýchkoľvek podobných odvodov vzťahujúcich sa v ktoromkoľvek čase na platby podľa tejto Zmluvy (ďalej spoločne označované ako "DPH"). Prenajímateľ bude oprávnený účtovať k týmto čiastkam DPH v zmysle platných právnych predpisov. V súvislosti s Nájomným sa Prenajímateľ rozhodol, že bude podliehať DPH a Nájomca týmto výslovne súhlasí s tým, že Prenajímateľ je oprávnený účtovať k sume Nájomného DPH. DPH vzťahujúca sa k všetkým alebo akýmkoľvek takým čiastkam bude splatná spolu s príslušnými čiastkami.
- 10.2 Registrácia Nájomcu ako platcu DPH. Nájomca je povinný byť registrovaný ako platca DPH v Slovenskej Republike počas celej Doby.
- 10.3 Dane Nájomcu. Nájomca je povinný plniť si riadne a včas všetky daňové povinnosti uložené Nájomcovi v súvislosti s užívaním Priestorov a v súvislosti s Povoleným užívaním a s jeho príjmami.

Článok XI.
ZÁBEZPEKA Neaplikuje sa.

Článok XII.
ĎALŠIE PRÁVA A POVINNOSTI STRÁN

- 12.1 Obchodné meno, označenie Nájomcu a štandard výkladov. Okrem prípadov výslovne dohodnutých s Prenajímateľom písomne, Nájomca je povinný prevádzkovať svoju prevádzku výlučne pod názvom (obchodnou značkou) Slovenská pošta. Nájomca súhlasí s tým, že na svoje vlastné náklady zabezpečí a nainštaluje všetky písomné a číselné označenia na vchodové dvere Priestorov a tiež ďalšie vhodné označenia schválené Prenajímateľom, pričom takýto súhlas nebude bezdôvodne odopretý, s tým, že žiadne iné označenia nebudú v Priestoroch ani v Obchodnom centre používané ani povolené. Obsah, veľkosť a grafické vyobrazenie takých označení, ktoré nie sú obchodným menom Nájomcu, sú predmetom primeraného súhlasu Prenajímateľa. Nájomca je oprávnený vyvesiť si (inštalovať) na obchodný Priestor logo, ktorého rozmery, tvar, dizajn a pozícia budú vopred písomne odsúhlasené Prenajímateľom. Prenajímateľ berie na vedomie a súhlasí s tým, že pri schvaľovaní označenia Priestorov Nájomcu navrhnutého v súlade s dizajn manuálom Nájomcu, nie sú prípustné žiadne farebné odchýlky tohto označenia. Všetky a akékoľvek náklady spojené s vyhotovením, inštaláciou, údržbou, opravami, demontážou a odstránením loga, a energiami spojenými s logom Nájomcu znáša Nájomca. Bez ohľadu na akýkoľvek súhlas udelený Prenajímateľom, Prenajímateľ má právo kedykoľvek inštruovať Nájomcu upraviť vzhľad výkladov Nájomcu ako je požadované Prenajímateľom, konajúcim primerane, na náklady Nájomcu.
- 12.2 Prevádzka. Nájomca je povinný riadne prevádzkovať svoju činnosť počas Otváracích hodín v čase od 9:00h do 20:00h mimo zákonných cirkevných a štátom uznaných sviatkov. Dňa 31. 12. bude otváracia doba pre verejnosť v Predmete nájmu od 09:00 hod do 12:00 hod. Počas zákonných cirkevných a štátom uznaných sviatkov bude zatvorené.
- Prenajímateľ je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by nad mieru primeranú pomerom rušil Nájomcu pri užívaní nebytového priestoru. Nájomca je oprávnený dočasne, najdlhšie na dobu 30 dní, obmedziť prevádzkový čas v predmete nájmu v prípadoch, v ktorých z objektívnych alebo mimoriadnych dôvodov nemôže zabezpečiť prevádzku pošty v dohodnutom rozsahu prevádzkového času. Ide o prípady, kedy podmienky v prenajatých priestoroch nespĺňajú požadované legislatívne parametre, ohrozujú zdravie a bezpečnosť zamestnancov. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť čo najskoršie odstránenie dôvodov obmedzenia a zabezpečenie riadneho prevádzkového času v zmluvne

parafy		Odborný garant: SSM/ONA
	Zmluva o nájme NP v OC EPERIA P Prešov 9	Číslo v CEEZ: 1196/2017
	Strana 20/33	Klasifikácia informácií:*V*

dohodnutom rozsahu. Nájomca je povinný informovať Prenajímateľa o rozsahu obmedzenia a vykonaných opatreniach pre zabezpečenie prevádzkového času v rozsahu Zmluvy. V prípade, ak po uplynutí doby 30 dní budú naďalej pretrvávajúť prekážky, ktoré môžu ohroziť zdravie a bezpečnosť zamestnancov, Nájomca bude rokovať s Prenajímateľom o predĺžení obmedzenia prevádzky až do ich odstránenia.

- 12.3 Štandardy prevádzkovania obchodnej činnosti. Nájomca sa zaväzuje vykonávať svoju činnosť vždy riadne v súlade s uznávanými obchodnými štandardami a praxou a takým spôsobom, aby vysoké renomé Obchodného centra ostalo zachované. Za tým účelom je Nájomca povinný zabezpečiť, aby boli Priestory v čistom a upratanom stave, riadne vetrané, osvetlené a s primeranou teplotou. Nájomca je povinný zabezpečiť, aby sa jeho zamestnanci a iné osoby vykonávajúce svoju činnosť v Priestoroch správali slušne a zdvorilo a ochotne. Nájomca sa zaväzuje udržiavať úroveň poskytovaných služieb v štandarde poskytovanom v pobočkách Slovenskej pošty v iných obchodných centrách.
- 12.4 Prístup. Za predpokladu, že Prenajímateľ predloží Nájomcovi odôvodnenú výzvu a dodrží primerané bezpečnostné opatrenia (okrem prípadu nebezpečenstva), Prenajímateľ alebo jeho Zástupcovia na základe písomného oznámenia majú právo vykonať kontrolu Priestorov z hľadiska dodržiavania podmienok dohodnutých v tejto Zmluve ako aj za účelom kontroly a ochrany Priestorov vykonaním akýchkoľvek potrebných opráv a údržby, a akýchkoľvek iných prác, potreba ktorých vznikne (bez obmedzenia povinnosti Nájomcu udržiavať a opravovať Priestory, tak ako je to uvedené v tejto Zmluve), vrátane prípadu, ak vznikne potreba vykonania takýchto prác v Obchodnom centre a prístup je možný len cez Priestory, ako aj na účely uvedené v bode 12.8 tejto Zmluvy. Prenajímateľ za účelom vstupu do prevádzkových priestorov pošty písomne oznámi Nájomcovi menný zoznam osôb s č. OP. Vstup cudzích osôb do prevádzkových priestorov Nájomcu, okrem prípadov uvedených v Prílohe 6 Prevádzkový poriadok, čl. 20, bod 8) je možný len v sprievode nájomcu.
- 12.5 Škoda spôsobená Nehodou. V prípade, ak dôjde k poškodeniu Obchodného centra ohňom, vodou, inými živlami nezávislými od ľudskej vôle, nehodou alebo v dôsledku iných nepredvídateľných udalostí (akékoľvek také skutočnosti ďalej označované ako "**Nehody**" a jednotlivo iba „**Nehoda**“), pričom Priestory sa v dôsledku takej udalosti nestanú neužívateľné, potom Prenajímateľ zabezpečí odstránenie takého poškodenia, pričom Nájomné bude primerane znížené.
- 12.6 Nebezpečné Materiály. Nájomca nie je oprávnený umiestniť alebo dovoliť aby boli umiestnené, použiť alebo povoliť aby boli použité, držať alebo povoliť, aby boli v Priestoroch držané (skladované), a nevnesie, ani nepovolí, aby boli do Priestorov, resp. do Obchodného centra vnesené akékoľvek nebezpečné látky, kontaminanty, znečisťujúce látky, jedovaté látky, alebo odpady, infekčné materiály, olejové produkty, azbest, alebo azbest obsahujúce materiály. Nájomca sa zaväzuje odškodniť, chrániť a zabezpečiť, aby voči Prenajímateľovi neboli uplatnené žiadne nároky, resp. žaloby, ani začaté súdne, či iné konania, v súvislosti s takýmito nebezpečnými materiálmi, kontamináciou, stratou alebo škodou. Závazky uvedené v tomto bode ostávajú v platnosti aj po skončení tejto Zmluvy.
- 12.7 Zodpovednosti Prenajímateľa. Prenajímateľ sa zaväzuje počas Doby: (i) zabezpečiť prostredníctvom zamestnancov Prenajímateľa alebo prostredníctvom nezávislých dodávateľov obvyklé a primerané služby tak, aby bola zachovaná riadna úroveň Obchodného centra, vrátane čistenia a správcovských služieb vo vzťahu k Spoločným plochám (vrátane odvozu odpadu a odpratávania snehu), zabezpečenia vykurovania, ventilácie a klimatizácie Priestorov a Spoločných plôch počas štandardných prevádzkových hodín Obchodného centra, elektriny v rozsahu potrebnom na bežnú obchodnú činnosť, ďalších médií (vrátane, bez obmedzenia, vody, kanalizácie, vykurovania a osvetlenia), výtahových služieb, dodávky vody, bezpečnostných služieb, ochranných systémov, ktoré zahŕňajú protipožiarne rozprašovače, odsávanie dymu, ventiláciu, a prevádzkovanie a údržbu priamej pohotovostnej linky na požiaru službu; (ii) udržiavať primerané poistenie Obchodného centra tak ako je to uvedené v Článku VIII. tejto Zmluvy; (iii) udržiavať a vykonávať opravy na Spoločných plochách a všetkých inžinierskych sietí a (iv) vykonávať také opravy strechy, vonkajších stien, podláh, systémov, a ďalších konštrukčných komponentov a spoločných zariadení Obchodného centra, ktoré si to vyžadujú k tomu, aby bola zachovaná ich

parafy		Odborný garant: SSM/ONA
	Zmluva o nájme NP v OC EPERIA P Prešov 9	Číslo v CEEZ: 1196/2017
	Strana 21/33	Klasifikácia informácií:*V*

prevádzkyschopnosť. Náklady Spoločných služieb poskytnutých podľa tohto bodu alebo podľa iných častí tejto Zmluvy budú zahrnuté a hradené Nájomcom ako súčasť Odhadovaných Poplatkov za Spoločné služby resp. Poplatkov za Spoločné služby. Za poskytnutie akýchkoľvek dodatočných médií alebo služieb Nájomcovi, ako sú tie zahrnuté vo Vlastných službách a Spoločných službách, je Nájomca povinný zaplatiť podľa okolností konkrétneho prípadu priamo poskytovateľom takých služieb, alebo Prenajímateľovi na princípe *ad hoc*.

- 12.8 Oprávnenia Prenajímateľa. Za účelom zabezpečenia riadnej prevádzky Obchodného centra je Prenajímateľ oprávnený realizovať nasledovné opatrenia, a to bez nutnosti predchádzajúceho oznámenia, bez akejkoľvek zodpovednosti voči Nájomcovi za prípadné škody na zdraví osôb, alebo na majetku, či vo vzťahu k prevádzkovanej činnosti, a bez toho aby sa to považovalo za vypratanie alebo za narušenie akýmkoľvek spôsobom užívania, či držania Priestorov Nájomcom, a bez akýchkoľvek úľav na povinnosti Nájomcu platiť Nájomné a ďalšie čiastky splatné podľa tejto Zmluvy včas, resp. oslobodenia Nájomcu od plnenia akejkoľvek ďalšej povinnosti podľa tejto Zmluvy: (i) zmeniť názov Obchodného centra; (ii) nainštalovať, umiestniť a udržiavať v exteriéri a/alebo interiéri Obchodného centra (s výnimkou interiéru Priestorov) akékoľvek označenia; (iii) na základe primeraného predchádzajúceho oznámenia Nájomcovi ukázať Priestory potenciálnym veriteľom alebo kupcom, resp. nájomcom v obvyklých hodinách; (iv) zmeniť priestorové usporiadanie a/alebo umiestnenie vchodov, dverí, chodieb, výťahov, schodísk, sociálnych zariadení alebo iných verejných častí Obchodného centra; (v) zatvoriť Obchodné centrum po bežných prevádzkových hodinách počas dní, ktoré nie sú Pracovnými dňami, pričom Nájomca, resp. jeho zamestnanci alebo návštevníci sú oprávnení vstúpiť v každom čase v súlade s takými pravidlami, ktoré Prenajímateľ vydá za účelom kontrolovaného vstupu; a (vi) uskutočniť akékoľvek a všetky potrebné opatrenia, vrátane kontroly, opráv, úprav, výzdoby, doplnení a vylepšení v Priestoroch alebo v Obchodnom centre, ak takéto možno objektívne vyhodnotiť ako potrebné alebo vhodné, alebo za účelom zabezpečenia ich bezpečnosti, ochrany a zachovania, alebo s ohľadom na záujmy Prenajímateľa v nich.
- 12.9 Oprávnenie Prenajímateľa vykonať nápravu. V prípade, ak Nájomca poruší ktorúkoľvek zo svojich povinností alebo záväzkov stanovených v tejto Zmluve, je Prenajímateľ, v prípade, že nedôjde k náprave v lehote desať (10) dní po tom, ako je Nájomcovi Prenajímateľom v súvislosti s uvedeným porušením doručené upozornenie (alebo bez upozornenia v prípade nebezpečenstva), oprávnený zabezpečiť nápravu v mene a na náklady Nájomcu a vykonať všetky potrebné práce, ako aj vykonať v súvislosti s uvedeným všetky potrebné úhrady. V prípade, ak Prenajímateľ vynaloží náklady, za ktoré v zmysle tejto Zmluvy zodpovedá Nájomca, potom taká čiastka, z celkovej čiastky takých nákladov ktoré Prenajímateľ vynaložil, sú hradené Nájomcom na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom a doručenej Nájomcovi. Dátum splatnosti faktúry je tridsať (30) dní odo dňa vystavenia príslušnej faktúry Prenajímateľom.
- 12.10 Spracovanie a uchovávanie dát. Nájomca berie na vedomie, že Prenajímateľ a manažér Obchodného centra a iné osoby konajúce z poverenia Prenajímateľa používajú elektronické a/alebo počítačové spracovanie dát na účely riadenia Obchodného centra v súlade s platnými právnymi predpismi na úseku ochrany, evidencie a spracovania osobných údajov. Prenajímateľ a manažér Obchodného centra a iné osoby konajúce na základe poverenia Prenajímateľa môžu elektronicky uchovávať, evidovať a spracúvať informácie vzťahujúce sa k Nájomcovi a tejto Zmluve a Nájomca týmto udeľuje svoj súhlas s uvedeným v súlade a podľa zák. č. 122/2013 Z. z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov.
- 12.11 Prenajímateľ sa zaväzuje, že v bezprostredne susediacich obchodných jednotkách nezriadi prevádzku, ktorá by hlukom, pachom zo svojej činnosti alebo zariadení, alebo iným spôsobom v zmysle NV 355/2007 Z.z. a 115/2006 Z.z. neumožnila prevádzkovať pobočku pošty počas celej pracovnej doby.

parafy		Odborný garant: SSM/ONA
	Zmluva o nájme NP v OC EPERIA P Prešov 9	Číslo v CEEZ: 1196/2017
	Strana 22/33	Klasifikácia informácií:*V*

Článok XIII.

PORUŠENIE A UKONČENIE ZMLUVY, ZMLUVNÉ POKUTY

- 13.1 Zákonné právo Prenajímateľa ukončiť Zmluvu. Prenajímateľ bude oprávnený ukončiť túto Zmluvu písomnou výpoveďou z dôvodov uvedených v § 9, odsek 2 a § 11 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť 1. dňa nasledujúceho mesiaca po doručení výpovede.
- 13.2 Právo Nájomcu ukončiť Zmluvu. Nájomca bude oprávnený ukončiť túto Zmluvu písomnou výpoveďou z dôvodov uvedených v § 9 odsek 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť 1. dňa nasledujúceho mesiaca po doručení výpovede.
- 13.3 Ďalšie oprávnenia Prenajímateľa ukončiť Zmluvu. Popri dôvodoch daných mu platným právom je Prenajímateľ oprávnený ukončiť túto Zmluvu písomným odstúpením doručeným Nájomcovi, a to na základe niektorého z nasledovných dôvodov:
- (a) Priestory sa stanú neužívateľnými na Povolené užívanie za splnenia podmienok uvedených v bode 12.5 tejto Zmluvy;
 - (b) Nájomca opakovane porušuje akúkoľvek z jeho povinností podľa tejto Zmluvy (t.j. rovnaká alebo analogická povinnosť je porušená najmenej tri (3) krát), pričom na účely tohto ustanovenia sa také porušenie berie do úvahy, ak bolo Nájomcovi za týmto účelom Prenajímateľom doručené upozornenie;
 - (c) Nájomca je v omeškaní s platbou Nájomného, Poplatkov za Vlastné služby, Odhadovaných Poplatkov za Spoločné služby, Poplatkov za Spoločné služby alebo akéhokoľvek iného finančného záväzku Nájomcu voči Prenajímateľovi podľa Zmluvy po dobu dlhšiu ako päť (5) dní odo dňa, kedy Nájomca obdrží za týmto účelom od Prenajímateľa upozornenie, a za predpokladu, že Prenajímateľ doručil Nájomcovi dve také upozornenia počas doby ktorýchkoľvek dvanástich (12) po sebe nasledujúcich mesiacov Doby;
 - (d) voči Nájomcovi je podaný odôvodnený návrh na vyhlásenie konkurzu, alebo na Nájomcu je vyhlásený konkurz, alebo návrh na vyhlásenie konkurzu je zamietnutý pre nedostatok majetku, alebo štátne alebo samosprávne orgány realizujú voči Nájomcovi obdobné kroky, ako napríklad nútená správa Nájomcu, alebo voči Nájomcovi je vykonateľný exekučný titul na sumu najmenej 10.000,00 EUR (slovom desaťtisíc eur) v konkrétnom prípade alebo v celkovej sume;
 - (e) Nájomca sám podá návrh na vyhlásenie konkurzu na Nájomcu, alebo návrh na vyhlásenie reštrukturalizácie, alebo Nájomca vstúpi do likvidácie, alebo dôjde k jeho zrušeniu;
 - (f) Nájomca vo všeobecnosti nespláca alebo je neschopný splácať svoje splatné finančné záväzky;
 - (g) Nájomca neodovzdal Prenajímateľovi Realizačný projekt alebo prepracovaný Realizačný projekt v lehote podľa tejto Zmluvy;
 - (h) Nájomca porušuje svoje povinnosti podľa bodu 4.14 (Vybavenie, zariadenie a zásoby), 4.2.14 (Práce Nájomcu) bodu 12.2 (Prevádzka) alebo bodu 12.3 (Štandardy prevádzkovania obchodnej činnosti);
 - (i) Nájomca poruší niektorú svoju povinnosť podľa bodu 15.2(f) (Vyhlásenia, záruky a záväzky Nájomcu) mať a udržiavať po celú Dobu všetky povolenia a súhlasy potrebné na užívanie Priestorov na Povolené užívanie a nevrátiť také povolenia, či súhlasy dobrovoľne, ani nepripustiť vznik takých okolností, na základe ktorých by Nájomca bol povinný také povolenia, či súhlasy vrátiť;
 - (j) Nájomca poruší niektorú svoju povinnosť podľa bodu 14.3 (Právo Nájomcu postúpiť);
 - (k) Nájomca užíva Priestory na podstatne iné účely ako je Povolené užívanie alebo inak v hrubom rozpore so Zmluvou;

parafy		Odborný garant: SSM/ONA
	Zmluva o nájme NP v OC EPERIA P Prešov 9	Číslo v CEEZ: 1196/2017
	Strana 23/33	Klasifikácia informácií:*V*

- (l) Nájomca alebo iné osoby oprávnené užívať s ním Priestory, zamestnanci Nájomcu, jeho návštevníci, dodávateľia alebo zmluvní partneri poškodzujú Priestory, Obchodné centrum, či už fyzicky alebo vo forme straty na zisku alebo zodpovednosti voči tretím osobám;
- (m) Neaplikuje sa;
- (n) Nájomca poruší niektorú svoju povinnosť podľa Článku IX. (Poistenie Nájomcu);
- (o) Nájomca neotvorí Priestory pre verejnosť za účelom ich užívania v rozsahu Povoleného užívania (podľa bodu 2.2 tejto Zmluvy) ani do 18. týždňov odo Dňa prevzatia;
- (p) Nájomca porušuje akékoľvek svoje ďalšie povinnosti podľa tejto Zmluvy a neodstráni také porušenie bezodkladne po doručení výzvy Prenajímateľa za týmto účelom, najneskôr však do štrnástich (14) dní nasledujúcich po obdržaní takého oznámenia Nájomcom; s tým, že pokiaľ je také porušenie vzhľadom k svojej povahe neodstrániteľné, potom sa lehota štrnástich (14) dní neuplatní; a ďalej s tým, že pokiaľ náprava takého porušenia vyžaduje vzhľadom k svojej povahe lehotu dlhšiu ako štrnásť (14) dní, Nájomca začne a bude riadne pokračovať s takou nápravou a oznámi Prenajímateľovi termín, kedy bude porušenie odstránené, čo je Prenajímateľ oprávnený na základe vlastného uváženia akceptovať alebo neakceptovať.

V prípade, ak dôjde ku ktorémukoľvek porušeniu uvedenému v tomto bode vyššie, je Prenajímateľ oprávnený, popri iných právach a nárokoch vyplývajúcich mu z platného práva a tejto Zmluvy, odstúpiť od tejto Zmluvy písomným oznámením o odstúpení, v ktorom Nájomcovi oznámi, že odstupuje od tejto Zmluvy, s účinnosťou päť (5) dní po doručení takého oznámenia o odstúpení Nájomcovi.–Táto Zmluva zanikne a Nájom ňou založený skončí o 24:00 hod. dňa, kedy uplynie lehota podľa predchádzajúcej vety tohto ustanovenia Zmluvy (ďalej len „**Deň účinnosti odstúpenia**“), a Nájomca bude povinný vyprázdniť Priestory a protokolárne ich odovzdať Prenajímateľovi spolu s Vybavením a zariadením Priestorov najneskôr v deň účinnosti odstúpenia, a to v stave zodpovedajúcom stavu Priestorov a Vybavenia a zariadenia Priestorov v Deň prevzatia s ohľadom na bežné opotrebenie. Akékoľvek finančné záväzky Nájomcu voči Prenajímateľovi a akékoľvek ďalšie povinnosti podľa tejto Zmluvy, kde to vyplýva z ich kontextu, zostávajú v platnosti aj po skončení Zmluvy a finančné záväzky sa stávajú okamžite splatnými. Strany sa dohodli, že aplikácia § 351 zák. č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v platnom znení je v prípade odstúpenia od Zmluvy Prenajímateľom vylúčená, s výnimkou ust. § 351 odseku 1 druhej vety Obchodného zákonníka v platnom znení, ktoré sa aplikovať bude, a finančné vysporiadanie vzájomných nárokov sa uskutoční podľa režimu a výpočtov dohodnutých v tejto Zmluve. Pre vylúčenie pochybností a budúcich rozporov sa Strany dohodli, že Zmluva v takom prípade zaniká *ex nunc* a Strany nie sú povinné vrátiť si už poskytnuté a už spotrebované plnenia.

- 13.4 Úrok z omeškania. Nájomca je povinný uhradiť všetky faktúry vystavené Prenajímateľom v súlade s ustanoveniami a podmienkami tejto Zmluvy a v súlade s platnými právnymi predpismi, ako aj všetky peňažné pohľadávky, na ktoré Prenajímateľovi vznikol nárok v zmysle tejto Zmluvy, v dohodnutých lehotách splatnosti a v dohodnutých výškach, bez akýchkoľvek započítaní, zrážok alebo znížení. V prípade, ak je Nájomca v omeškaní so zaplatením ktorejkoľvek splatnej faktúry alebo peňažnej pohľadávky podľa tejto Zmluvy, vznikne Prenajímateľovi právo účtovať si zo sumy, s ktorou je Nájomca v omeškaní (zo sumy splatnej a nezaplatennej faktúry alebo zo sumy splatnej a nezaplatennej pohľadávky) Úrok z omeškania, a to odo dňa vzniku omeškania až do doby úplnej úhrady dlžnej pohľadávky. Zaplatením Úroku z omeškania podľa tohto ustanovenia Zmluvy nie je dotknutý nárok Prenajímateľa na náhradu škody, ktorá mu v dôsledku omeškania Nájomcu vznikne.
- 13.5 Zmluvné pokuty. Akékoľvek zmluvné pokuty podľa tejto Zmluvy budú účtované popri Úroku z omeškania a je na ne nárok popri akýchkoľvek právach a nárokoch vyplývajúcich Prenajímateľovi z platného práva a z tejto Zmluvy, vrátane nároku na náhradu akejkoľvek škody vzniknutej Prenajímateľovi.
- 13.6 Priebežné zmluvné pokuty. V prípade porušenia niektorej z povinností stanovených Nájomcovi v bode v bode 2.4, v bode 4.2.1. (Práce Nájomcu) alebo v 4.3 (Úpravy a Dokumentácia k Úpravám), v bode 4.10 (Realizácia Úprav), v bode 4.12 (Dokončenie Úprav), v bode 4.14 (Vybavenie, zariadenie, zásoby), v bode

parafy		Odborný garant: SSM/ONA
	Zmluva o nájme NP v OC EPERIA P Prešov 9	Číslo v CEEZ: 1196/2017
	Strana 24/33	Klasifikácia informácií:*V*

9.3 (Porušenie povinnosti uzatvoriť a udržiavať Poistenie), v bode 12.2 (Prevádzka), v bode 12.3 (Štandardy prevádzkovania obchodnej činnosti), v bode 14.3 (Právo Nájomcu postúpiť), alebo v prípade, že získané kolaudačné rozhodnutie týkajúce sa Úprav bude v rozpore so záväznými podmienkami stanovenými v právoplatnom stavebnom povolení týkajúcom sa Úprav, alebo v prípade, že Nájomca poruší pravidlá zásobovania Prenajímateľa, záväzne stanovené v Prevádzkovom poriadku, ktorý tvorí Prílohu 6 tejto Zmluvy, vznikne Prenajímateľovi právo na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 150 EUR (slovom stopäťdesiat eur) za každé jednotlivé porušenie povinnosti. - Aby sa predišlo pochybnostiam, Strany výslovne uvádzajú, že Prenajímateľovi nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty vznikne za každé porušenie ktorejkoľvek povinnosti vymenovanej v predchádzajúcej vete tohto ustanovenia Zmluvy. Zmluvná pokuta je splatná 30 dní odo dňa doručenia výzvy, a pokiaľ v lehote splatnosti nebude Nájomcom riadne uhradená, môže byť Prenajímateľom Nájomcovi fakturovaná na princípe *ad hoc*.

13.7 Paušálne zmluvné Pokuty. V prípade, ak Nájomca poruší svoj záväzok podľa bodu 15.2 (Vyhlásenia, záruky a záväzky Nájomcu) a niektoré z vyhlásení, záruk, alebo záväzkov ním poskytnutých (uvedených) v bode 15.2 Zmluvy sa ukáže byť, čo aj len čiastočne, neúplným, nesprávnym alebo nepravdivým, alebo poruší ustanovenia tejto Zmluvy a toto porušenie založí právo Prenajímateľa na ukončenie tejto Zmluvy niektorým zo spôsobov podľa bodu 13.1 (Zákonné práva Prenajímateľa na ukončenie Zmluvy), alebo podľa bodu 13.3 (Ďalšie oprávnenia Prenajímateľa na ukončenie Zmluvy), je Prenajímateľ oprávnený účtovať Nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške 1.000 EUR (slovom tisíc eur), a to pre každé jedno porušenie ktorejkoľvek z uvedených povinností. Taká zmluvná pokuta je splatná na druhý deň po tom, ako na jej zaplatenie Prenajímateľ Nájomcu písomne vyzval, pokiaľ Prenajímateľ neurčil vo výzve dlhšiu lehotu splatnosti, pričom pokiaľ v lehote splatnosti nebude Nájomcom riadne uhradená, môže byť Prenajímateľom Nájomcovi vyfakturovaná. Pre vylúčenie pochybností, zaplatenie zmluvnej pokuty nemá vplyv na právo Prenajímateľa ukončiť túto Zmluvu výpoveďou alebo odstúpením. Každé z práv Prenajímateľa odstúpiť od tejto Zmluvy alebo túto Zmluvu vypovedať, ako aj každé z práv Prenajímateľa na zaplatenie zmluvnej pokuty upravených v tomto ustanovení a/alebo v tejto Zmluve, je právom samostatným, nezávislým na ostatných právach uvedených v tejto vete, pričom Prenajímateľ môže ktorékoľvek z týchto práv realizovať samostatne, a to aj vtedy, ak sa rozhodne ostatné uvedené práva (alebo niektoré z nich) nerealizovať. V prípade, že táto Zmluva zanikne odstúpením, už zaplatené zmluvné pokuty podľa tejto Zmluvy sa nevracajú.

13.8 Neaplikuje sa.

13.9 Strany sa dohodli, že pokiaľ účinnosť tejto Zmluvy bola ukončená, je Nájomca povinný v lehote tridsať (30) dní odo dňa skončenia účinnosti tejto Zmluvy, pokiaľ táto Zmluva nestanovuje kratšiu lehotu, odovzdať Prenajímateľovi Priestory v stave, zodpovedajúcom stavu pri ich prevzatí v Deň prevzatia s ohľadom na bežné opotrebenie, a pred týmto odovzdaním je Nájomca povinný z nich odstrániť všetky ním uskutočnené fit-out úpravy, zmeny, technické zlepšenia, dokončovacie práce, inštalácie, Práce Nájomcu, Úpravy, Zlepšenia Nájomcu a všetky veci nachádzajúce sa v tom čase v Priestoroch, najmä ale nie výlučne akýkoľvek tovar a zásoby, pokiaľ sa Nájomca s Prenajímateľom nerozhodne písomne nedohodol inak. Na povinnosť odovzdať Priestory Prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom stavu pri jeho prevzatí podľa predchádzajúcej vety nemá vplyv ustanovenie bodu 4.15 tejto Zmluvy a Nájomca je povinný odstrániť aj hmotne zachytené výsledky Zlepšení Nájomcu a vecí, ktoré sa zo zákona stali súčasťou Priestorov alebo Obchodného centra a ku ktorým z tohto dôvodu nadobudol vlastnícke právo Prenajímateľ alebo vlastník Obchodného centra, pokiaľ Prenajímateľ výslovne nerozhodne inak. O odovzdaní Priestorov Prenajímateľovi sa vyhotoví písomný protokol, podpísaný obidvoma Stranami. Do protokolu o odovzdaní Priestorov Strany spíšu popis stavu Priestorov a zhodnotenie, či stav Priestorov zodpovedá stavu podľa prvej vety tohto bodu Zmluvy.

13.10 Strany sa dohodli, že v prípade nesplnenia povinnosti Nájomcu podľa bodu 13.9 tejto Zmluvy, a to čo aj len sčasti, vznikne Prenajímateľovi voči Nájomcovi nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 80 EUR (slovom osemdesiat eur) za každý m2 výmery Podlahovej plochy Priestorov. Zmluvná pokuta podľa

parafy		Odborný garant: SSM/ONA
	Zmluva o nájme NP v OC EPERIA P Prešov 9	Číslo v CEEZ: 1196/2017
	Strana 25/33	Klasifikácia informácií:*V*

- tohto ustanovenia je splatná 30 dní, ako na jej zaplataenie Prenajímateľ Nájomcu písomne vyzval. V ostatných otázkach ustanovenia bodov 13.5 až 13.8 tejto Zmluvy platia primerane.
- 13.11 V prípade, že si Nájomca nesplní povinnosť podľa bodu 13.9 tejto Zmluvy riadne a včas, je Prenajímateľ oprávnený vstúpiť do Priestorov v ktoromkoľvek čase a bez súhlasu Nájomcu, a zabezpečiť vypratanie Priestorov a uskladnenie všetkých fit-out úprav, zmien, technických zlepšení, dokončovacích prác, inštalácií, Úprav, Zlepšení Nájomcu, ako aj všetkých hnuiteľných vecí, a to najmä (ale nie výlučne) tovaru a zásob a iného majetku Nájomcu alebo tretích osôb, nachádzajúcich sa v tom čase v Priestoroch, v sklade, a to všetko na náklady Nájomcu. Následne Prenajímateľ bezodkladne zašle Nájomcovi oznámenie o mieste uloženia týchto vecí. Nájomca je povinný prevziať si všetky veci z miesta uloženia do piatich (5) Pracovných dní odo dňa oznámenia o mieste uloženia zaslaného Prenajímateľom. Ak si Nájomca nesplní povinnosť prevziať uložené veci v uvedenej lehote, je Prenajímateľ oprávnený v súlade s ust. § 525 Obchodného zákonníka uložené veci komukoľvek predať (tender, dražba alebo podobné formalizované formy predaja sa nevyžadujú), alebo inak s uloženými vecami nakladať. Pre vylúčenie pochybností platí, že Prenajímateľ nie je povinný uskladňovať uvedené veci po dobu viac ako štyridsaťpäť (45) dní od ukončenia Nájomnej zmluvy.
- 13.12 Strany sa dohodli, že pokiaľ účinnosť tejto Zmluvy bola ukončená a Nájomca si nesplní povinnosť podľa bodu 13.9 tejto Zmluvy, dňom nasledujúcim po márnom uplynutí lehoty na vypratanie podľa bodu 13.9 tejto Zmluvy, sa budú považovať (i) Priestory za odovzdané Prenajímateľovi v stave ako stoja a ležia a zároveň (ii) za platne a účinne uzatvorenú Zmluva o finančnom vysporiadaní technického zhodnotenia Priestorov (v zmysle § 269 ods. 2 Obchodného zákonníka) medzi Prenajímateľom ako kupujúcim a Nájomcom ako predávajúcim (ďalej len "**Zmluva o vysporiadaní**") s tým, že účinnosť Zmluvy o vysporiadaní nastane až dňom nasledujúcim po márnom uplynutí lehoty na prevzatie uložených vecí z miesta uloženia podľa bodu 13.11 tejto Zmluvy. Predmetom Zmluvy o vysporiadaní je odplatný prevod (i) všetkých fit-out úprav, technických zlepšení, dokončovacích prác, inštalácií, Úprav, Zlepšení Nájomcu a všetkých ostatných vecí, tovaru a zásob, nachádzajúcich sa v danom čase v Priestoroch z Nájomcu na Prenajímateľa a (ii) finančné vysporiadanie za predmetné zlepšenia, práce, inštalácie a úpravy, vykonané na Priestoroch, ktoré Nájomca neodstránil, a za veci, nachádzajúce sa v danom momente v Priestoroch. Odplata za predmet Zmluvy o vysporiadaní uvedený v predchádzajúcej vete je 100 EUR (slovom jednasto eur). Strany sa dohodli, že akákoľvek pohľadávka Nájomcu podľa tohto bodu Zmluvy sa započíta s pohľadávkou Prenajímateľa na zaplataenie zmluvnej pokuty podľa tejto Zmluvy, a to v rozsahu v akom sa tieto pohľadávky kryjú.
- 13.13 Strany spoločne prehlasujú, že túto Zmluvu uzavreli v úmysle a so zámerom dosiahnuť, aby zmluvný vzťah a Nájom, založený touto Zmluvou, trval minimálne po dobu trvania Doby, a uvedenému úmyslu a zámeru Strán zodpovedajú dohodnuté práva, povinnosti, zmluvné mechanizmy a sankcie dohodnuté v rámci tejto Zmluvy, a to najmä (ale nie výlučne) nasledovné:
- 13.13.1 Nájomca berie na vedomie, že Prenajímateľ sa v zmysle tejto Zmluvy pre Nájomcu zaviazal vykonať v Priestoroch Fit-out úpravy v súlade s požiadavkami Nájomcu;
- 13.13.2 Nájomca berie na vedomie, že Prenajímateľ vykonaním Fit-out úprav podľa tejto Zmluvy poskytol Nájomcovi ďalšie plnenie nad rámec nájomného vzťahu a že toto plnenie mu bolo zo strany Prenajímateľa poskytnuté výslovne za účelom a so zámerom zabezpečenia trvania Nájomu minimálne v trvaní Doby;
- 13.13.3 Strany berú na vedomie, že v prípade, ak k ukončeniu tejto Zmluvy a k zániku Nájomu podľa tejto Zmluvy dôjde pred uplynutím Doby, a to z dôvodu porušenia právnej povinnosti Nájomcom, vykonanie Fit-out úprav Priestorov stratí pre Prenajímateľa ekonomický význam, z ktorého dôvodu budú náklady na ich vykonanie pre Prenajímateľa právne predstavovať márne (zbytočne) vynaložený náklad.
- 13.14 S poukazom na ustanovenie bodu 13.13 tejto Zmluvy sa Strany výslovne dohodli, že v prípade, ak Prenajímateľ vykonal Fit-out úpravy a táto Zmluva je ukončená z dôvodu, že Prenajímateľ vykonal svoje právo Zmluvu ukončiť z dôvodu porušenia tejto Zmluvy Nájomcom, vznikne Prenajímateľovi voči Nájomcovi,

parafy		Odborný garant: SSM/ONA
	Zmluva o nájme NP v OC EPERIA P Prešov 9	Číslo v CEEZ: 1196/2017
	Strana 26/33	Klasifikácia informácií:*V*

popri iných peňažných a nepeňažných nárokoch v zmysle tejto Zmluvy, aj nárok na zaplatenie jednorazovej finančnej kompenzácie vo výške zodpovedajúcej nákladom Prenajímateľa na vykonanie Fit-out úprav, ktoré Prenajímateľ vykoná v zmysle Prílohy č. 13 (ďalej len „**Kompenzácia**“). Strany uvádzajú, že sú si vedomé, že suma Kompenzácie zodpovedá márne (zbytočne) vynaloženým nákladom, ktoré Prenajímateľ v dobrej viere vynaložil (poskytol) v súvislosti s riadnym plnením predmetu tejto Zmluvy, resp. v súvislosti s vykonaním Fit-out úprav pre Nájomcu, ktoré plnenie bolo Prenajímateľom poskytnuté nad rámec štandardného nájomného vzťahu. Nárok na zaplatenie Kompenzácie sa stáva splatným uplynutím pätnástich (15) kalendárnych dní od dňa doručenia písomného odstúpenia od Zmluvy alebo písomnej výpovede Zmluvy Prenajímateľom Nájomcovi, podľa toho, ktorý zo spôsobov ukončenia Zmluvy bude aplikovaný. V prípade, že Nájomca v rozpore s týmto ustanovením Zmluvy sumu Kompenzácie Prenajímateľovi riadne a včas neuhradí, vznikne Prenajímateľovi právo uspokojiť svoju pohľadávku na zaplatenie sumy Kompenzácie započítaním tejto pohľadávky voči akejkolvek peňažnej pohľadávke Nájomcu, a to v rozsahu, v akom sa tieto pohľadávky navzájom kryjú.

13. 15. Zmluvné strany sa dohodli, že popri iných právach, ktoré Nájomcovi vyplývajú z tejto Zmluvy, môže nájomca od Zmluvy odstúpiť v prípade, ak celé Priestory, alebo akákoľvek ich časť bude odňatá Prenajímateľovi akýmkoľvek štátnym orgánom, alebo akýmkoľvek spôsobom, pokiaľ by takéto odňatie spôsobilo, že nájomca nemôže Priestory užívať na dohovorené užívanie. Účinky odstúpenia od Zmluvy nastanú 15-tym dňom odo dňa doručenia písomného oznámenia o odstúpení od Zmluvy Prenajímateľovi. Nájomca vyprázdni a protokolárne odovzdá Priestory Prenajímateľovi najneskôr v deň účinnosti odstúpenia, a to v stave zodpovedajúcom stavu Priestorov a Vybavenia a zariadenia Priestorov v Deň prevzatia s ohľadom na bežné opotrebenie, prípadne s ohľadom na iné dojednania s Prenajímateľom. Finančné vysporiadanie vzájomných nárokov sa uskutoční podľa režimu a výpočtov dohodnutých v tejto Zmluve. Pre vylúčenie pochybností a budúcich rozporov sa Strany dohodli, že Zmluva v takom prípade zaniká *ex nunc* a Strany nie sú povinné vrátiť si už poskytnuté a už spotrebované plnenia.

Článok XIV. POSTÚPENIE

- 14.1 Právo Prenajímateľa postúpiť. Prenajímateľ je oprávnený postúpiť alebo inak previesť svoje práva a záväzky z tejto Zmluvy, a to v časti alebo v celku, na akúkoľvek tretiu osobu na základe svojho uváženia. Nájomca týmto výslovne uznáva a súhlasí s oprávnením Prenajímateľa podľa predchádzajúcej vety a zaväzuje sa poskytnúť Prenajímateľovi za týmto účelom akúkoľvek bezvýhradnú súčinnosť k tomu potrebnú alebo vhodnú, vrátane podpisu a doručenia akýchkoľvek dokumentov, a to bezodplatne pre Prenajímateľa.
- 14.2 Uplatnenie práva Prenajímateľa postúpiť. Prenajímateľ je oprávnený postúpiť svoje práva a previesť svoje záväzky vyplývajúce z tejto Zmluvy akejkoľvek tretej osobe podľa podmienok tejto Zmluvy kedykoľvek s písomným oznámením tejto skutočnosti Nájomcovi. Nájomca podpisom na tejto Zmluve k tomu poskytuje svoj výslovný a neodvolateľný súhlas. Nájomca týmto ďalej vyslovuje svoj súhlas so vstupom tretej osoby/tretích osôb do tohto zmluvného vzťahu na miesto Prenajímateľa a zaväzuje sa poskytnúť akékoľvek dodatočné potvrdenie, doklad alebo dokumenty za týmto účelom bezodkladne na žiadosť Prenajímateľa, vrátane podpisu akýchkoľvek zmlúv, či už len s Prenajímateľom alebo aj s treťou osobou/tretími osobami, uznania a súhlasy s takýmito postúpeniami a akékoľvek ďalšie listiny požadované na úplné postúpenie akýchkoľvek a všetkých práv a prevod akýchkoľvek a všetkých záväzkov Prenajímateľa z tejto Zmluvy na tretiu osobu/tretie osoby.
- 14.3 Právo Nájomcu postúpiť. Nájomca nie je oprávnený postúpiť alebo inak previesť, či zaťažiť svoje práva a záväzky podľa tejto Zmluvy, či už v časti alebo ako celok, na akúkoľvek tretiu osobu alebo dať Priestory do podnájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa, pričom takýto súhlas nebude

parafy		Odborný garant: SSM/ONA
	Zmluva o nájme NP v OC EPERIA P Prešov 9	Číslo v CEEZ: 1196/2017
	Strana 27/33	Klasifikácia informácií: *V*

bezdôvodne odopretý. V prípade, ak Prenajímateľ zistí, že Nájomca postúpil alebo inak previedol túto Zmluvu, resp. práva a/alebo záväzky z nej vyplývajúce, alebo dal Priestory do podnájmu v rozpore s ustanoveniami tohto bodu Zmluvy, potom je Prenajímateľ oprávnený ukončiť túto Zmluvu tak, ako je uvedené v bode 13.3 tejto Zmluvy .

Článok XV.

UYHLÁSENIA, ZÁRUKY, ZÁVÄZKY, NÁHRADA ŠKODY A VLASTNÍCKE NÁROKY

- 15.1 Vyhlásenia a záruky Prenajímateľa. Prenajímateľ týmto vyhlasuje a zaručuje Nájomcovi nasledovné a berie na vedomie, že Nájomca uzatvára túto Zmluvu spoliehajúc sa na tieto vyhlásenia a záruky:
- (a) Prenajímateľ je spoločnosťou založenou a existujúcou podľa práva Slovenskej republiky, a má oprávnenie uzavrieť túto Zmluvu; a
 - (b) osoby uzatvárajúce túto Zmluvu v mene Prenajímateľa sú plne oprávnené túto Zmluvu v mene Prenajímateľa uzatvoriť a informácie obsiahnuté vo výpise z obchodného registra Prenajímateľa poskytnutého Nájomcovi Prenajímateľom v deň podpisu tejto Zmluvy sú pravdivé a správne, pokiaľ mu Prenajímateľ neoznámil inak.
- 15.2 Vyhlásenia, záruky a záväzky Nájomcu. Nájomca týmto vyhlasuje, zaručuje sa a zaväzuje sa Prenajímateľovi tak, ako je to ďalej uvedené a berie na vedomie, že Prenajímateľ uzatvára túto Zmluvu spoliehajúc sa na tieto vyhlásenia a záruky:
- (a) Nájomca je akciovou spoločnosťou založenou a existujúcou podľa práva Slovenskej republiky a má oprávnenie uzavrieť túto Zmluvu;
 - (b) osoba(y) uzatvárajúca(e) túto Zmluvu v mene Nájomcu je/sú plne oprávnená(é) túto Zmluvu v mene Nájomcu uzatvoriť a informácie obsiahnuté vo výpise z obchodného registra Nájomcu poskytnutého Prenajímateľovi Nájomcom v deň podpisu tejto Zmluvy sú pravdivé a správne;
 - (c) uzavretím tejto Zmluvy a jej napĺňaním Nájomca neporuší akúkoľvek podstatnú dohodu, ktorej je zmluvnou stranou alebo povinnosť, ktorou je viazaný a/alebo neporuší akúkoľvek všeobecne záväzný právny predpis platný na území Slovenskej republiky a/alebo v štáte, v ktorom je zaregistrovaný;
 - (d) Vypúšťa sa.
 - (e) Nájomca uzatvára Zmluvu na užívanie Priestorov v rozsahu Povoleneho užívania;
 - (f) Nájomca disponuje a počas Doby bude udržiavať všetky povolenia a súhlasy potrebné k užívaniu Priestorov na Povolené užívanie a za žiadnych okolností tieto nevráti dobrovoľne a neumožní vznik okolností, za ktorých by Nájomca musel tieto vrátiť, alebo ktoré by spôsobili ich zánik alebo stratu platnosti;
 - (g) Nájomca nepotrebuje žiadny súhlas akýchkoľvek štátnych alebo samosprávnych orgánov k tomu, aby mohol túto Zmluvu uzatvoriť, alebo aby mohol túto Zmluvu a Nájom podľa nej realizovať a rovnako nie je povinný predložiť uvedeným orgánom v súvislosti s vyššie uvedeným žiadne dokumenty;
 - (h) uzatvorenie tejto Zmluvy bolo riadne schválené príslušnými orgánmi Nájomcu; a
- 15.3 Vypúšťa sa
- 15.4 Vyvlastnenie. V prípade, ak celé Priestory alebo akákoľvek ich časť bude odňatá Prenajímateľovi akýmkoľvek štátnym orgánom, je Prenajímateľ oprávnený ukončiť túto Zmluvu tak, ako je to uvedené v bode 13.1 tejto Zmluvy vo vzťahu k takto odňatej časti Priestorov. Základné Nájomné sa primerane zníži. V prípade, ak sa v dôsledku takéhoto odňatia stane zvyšná časť Priestorov neužívateľná, môže byť táto Zmluva ukončená Prenajímateľom tak, ako je to uvedené v bode 13.3 tejto Zmluvy, alebo Nájomcom, tak ako je to uvedené v bode 13.2 tejto Zmluvy; napriek ustanoveniam bodu 13.2, v prípade,

parafy		Odborný garant: SSM/ONA
	Zmluva o nájme NP v OC EPERIA P Prešov 9	Číslo v CEEZ: 1196/2017
	Strana 28/33	Klasifikácia informácií:*V*

ak Zmluvu takto ukončí Nájomca, výpovedná lehota uplynie až dňom, kedy Nájomca a/alebo Prenajímateľ bude povinný odovzdať Priestory príslušnému orgánu. Akákoľvek náhrada poskytnutá za odňatie Priestorov prislúcha Prenajímateľovi, avšak Nájomca je oprávnený žiadať od príslušného štátneho orgánu náhradu škody, za predpokladu, že takto uplatnený nárok nebude mať za následok zníženie náhrady voči Prenajímateľovi. V prípade, ak dôjde k odňatiu 25 % (dvadsiatich piatich percent) alebo väčšej časti Obchodného centra, potom je Prenajímateľ oprávnený ukončiť túto Zmluvu tak, ako je uvedené v bode 13.1 tejto Zmluvy.

- 15.5 Vlastnícke práva. V prípade uplatnenia akéhokoľvek záložného práva na Obchodné centrum, predaja Obchodného centra, alebo inej dispozície s právami Prenajímateľa k Obchodnému centru, sa Nájomca na základe žiadosti akejkoľvek tretej osoby alebo strany ako nástupcu Prenajímateľa na základe niektorej z vyššie uvedených skutočností, automaticky stáva nájomcom takého nástupcu bez zmeny v podmienkach alebo iných ustanoveniach tejto Zmluvy. Nájomca súhlasí a zaväzuje sa, že neukončí Zmluvu podľa ust. § 680 ods. 3 Občianskeho zákonníka za podmienky, že práva a povinnosti zmluvných strán vyplývajúce z tejto Zmluvy ostávajú zachované v celom rozsahu. V prípade, ak Nájomca bez ohľadu na predchádzajúcu vetu skončí Zmluvu podľa ust. § 680 ods. 3 Občianskeho zákonníka, sa Nájomca zaväzuje v deň, kedy takéto skončenie nadobudne účinnosť, uzatvoriť nájomnú zmluvu za rovnakých podmienok ako obsahuje táto Zmluva s právnym nástupcom Prenajímateľa. Pred prevodom Priestorov, je Nájomca povinný na žiadosť Prenajímateľa písomne potvrdiť, že táto Zmluva bude pokračovať medzi Nájomcom ako nájomcom a nadobúdateľom Priestorov ako prenájomcom. V prípade predaja Obchodného centra alebo inej dispozície Prenajímateľa s vlastníckym právom k Obchodnému centru, predmetom ktorej bude prevod vlastníckeho práva a/alebo obmedzenie vlastníckeho práva k Obchodnému centru alebo jeho časti, alebo obmedzenie alebo strata užívacích práv k Obchodnému centru alebo jeho časti, v dôsledku ktorej skutočnosti do práv a povinností Prenajímateľa z tejto Zmluvy zo zákona vstúpi iná osoba (najmä ale nie výlučne financujúca banka), alebo v dôsledku ktorej skutočnosti nadobudne práva a povinnosti Prenajímateľa z tejto Zmluvy iná osoba, sa Nájomca zaväzuje na základe písomnej požiadavky Prenajímateľa uzavrieť s Prenajímateľom a touto treťou osobou dohodu, predmetom ktorej bude (i) bezvýhradný súhlas Nájomcu s prevodom práv a povinností Prenajímateľa na tretiu osobu, a (ii) dohoda o prenechaní Priestorov do užívania za odplatu za totožných podmienok ako sú dojednané v tejto Zmluve v znení aktuálne platnom a účinnom ku dňu prevodu práv a povinností Prenajímateľa na tretiu osobu.
- 15.6 Zadržanie Priestorov. Neuplatňuje sa.
- 15.7 Zádržné právo k majetku Nájomcu. Neuplatňuje sa.
- 15.8 Výkon zádržného práva. Neuplatňuje sa.
- 15.9 Potvrdenia a status. Nájomca je povinný kedykoľvek, v lehote najneskôr do dvoch (2) Pracovných dní po požiadaní, vystaviť, potvrdiť, a doručiť Prenajímateľovi a inej osobe, ktorá môže byť na to určená, potvrdenie vo forme primerane akceptovateľnej Prenajímateľom alebo takou treťou osobou, obsahujúce potvrdenie skutočností požadovaných Prenajímateľom v súvislosti so stavom plnenia povinností Strán podľa tejto Zmluvy. V prípade ak Nájomca nesplní povinnosť poskytnúť také potvrdenie riadne a včas, má sa za to, že Nájomca súhlasí s obsahom akéhokoľvek takého potvrdenia. Nájomca je povinný okamžite písomne informovať Prenajímateľa o akejkoľvek podstatnej zmene v právnom postavení Nájomcu alebo v jeho oprávnení prevádzkovať činnosť. Ustanovenie predchádzajúcej vety nemá vplyv na skutočnosť, že Nájomca nie je oprávnený postúpiť, alebo akokoľvek previesť práva a povinnosti vyplývajúce z tejto Zmluvy na tretie osoby, alebo zaťažiť Priestory alebo zriadiť k Priestorom práva tretích osôb, alebo dať Priestory do podnájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa, tak ako je to uvedené v bode 14.3 Zmluvy.
- 15.10 Nakladanie s Obchodným centrom. S výnimkou zabezpečenia plnenia povinností a záväzkov podľa tejto Zmluvy, Prenajímateľ nie je v žiadnom smere obmedzený v nakladaní s Obchodným centrom ako samostatnou vecou v právnom zmysle slova, najmä ale nie výlučne je Prenajímateľ oprávnený zriadiť k

parafy		Odborný garant: SSM/ONA
	Zmluva o nájme NP v OC EPERIA P Prešov 9	Číslo v CEEZ: 1196/2017
	Strana 29/33	Klasifikácia informácií:*V*

Obchodnému centru záložné právo (práva), vecné bremeno (bremená), predkupné právo (práva) a iné právo (práva) s vecno-právnymi účinkami.

Článok XVI. MLČANLIVOSŤ

- 16.1 Dôvernoscť informácií. Strany sa dohodli, že akékoľvek a všetky informácie, ktoré si poskytnú v rámci uzatvárania a plnenia tejto Zmluvy, a ďalej informácie, tvoriace jej obsah a informácie, ktoré si poskytnú alebo inak vyplývajú z jej plnenia, ostanú podľa ich vôle dôverné. Závazok Strán podľa tohto Článku Zmluvy nezaniká ani po ukončení tejto Zmluvy.
- 16.2 Výnimky z povinnosti mlčanlivosti. Strany sa dohodli, že informácie, na ktoré sa vzťahuje záväzok dôvernosti podľa bodu 16.1 tejto Zmluvy, nikomu nesprístupnia, nezverejnia, neprezerajú a prijímajú všetky potrebné a nevyhnutné opatrenia, aby znemožnili ich sprístupnenie tretím osobám. Ustanovenie predchádzajúcej vety sa nevzťahuje na prípady, keď
- (a) povinnosť sprístupniť, zverejniť alebo prezradiť také informácie vyplýva zo zákona; a/alebo
 - (b) také informácie poskytnú fyzickým/právnickým osobám, alebo orgánom verejnej moci, ktoré majú zo zákona alebo na základe zmluvy stanovenú povinnosť mlčanlivosti; a/alebo
 - (c) sa také informácie stanú verejne známymi či dostupnými, inak ako porušením povinností vyplývajúcich z tohto Článku.
 - (d) prípady poskytnutia dôverných informácií odborným poradcóm Strán, osobám, ktoré majú voči niektorej zo Strán postavenie ovládajúcej alebo ovládanej osoby, bankám poskytujúcim financovanie;
 - (e) prípady poskytnutia dôverných informácií potenciálnym investorom zaujímavým sa o nadobudnutie vlastníckeho práva k niektorej časti Priestorov alebo o nadobudnutie obchodného podielu Prenajímateľa alebo Nájomcu, pokiaľ taká osoba prevezme na seba povinnosť mlčanlivosti podľa tohto článku Zmluvy;
 - (f) V prípade, ak Strana má pochybnosť o charaktere informácie, ktorú získala od druhej Strany alebo ktorá sa dostala do jej dispozície od druhej Strany, je povinná pred jej akýmkoľvek použitím alebo zaznamenaním, vyžiadať si predchádzajúci písomný súhlas druhej Strany. Prenajímateľ sa zaväzuje nepoškodzovať dobré meno nájomcu a nepoužívať jeho obchodné meno, logo, alebo ochrannú známku bez jeho písomného súhlasu, Nájomca týmto udeľuje súhlas Prenajímateľovi alebo osobám povereným Prenajímateľom používať obchodné meno Nájomcu na webovej stránke Obchodného centra, v propagačných materiáloch na Obchodné centrum. Prenajímateľ je povinný v rovnakom rozsahu v akom je viazaný mlčanlivosťou podľa tohto ustanovenia, zaviazat' k mlčanlivosti aj svojho subdodávateľa, ktorého používa pri poskytovaní služieb spojených s nájmom podľa tejto zmluvy, ak existuje čo i len čiastočne odôvodniteľný predpoklad, že by sa takýto subdodávateľ mohol dozvedieť informácie alebo skutočnosti o Nájomcovi, podliehajúce režimu mlčanlivosti podľa tohto ustanovenia Zmluvy.

Článok XVII. DORUČOVANIE

- 17.1 Zmluvné strany sa dohodli, že ich vzájomná korešpondencia sa bude zasielať na adresy uvedené v záhlaví Zmluvy, pokiaľ zo Zmluvy nevyplýva inak. Až do okamihu uplynutia siedmich (7) dní od doručenia oznámenia o zmene kontaktnej adresy sa považuje za adresu určenú na doručovanie adresa

parafy		Odborný garant: SSM/ONA
	Zmluva o nájme NP v OC EPERIA P Prešov 9	Číslo v CEEZ: 1196/2017
	Strana 30/33	Klasifikácia informácií:*V*

- uvedená v záhlaví Zmluvy. V prípade nesplnenia oznamovacej povinnosti zmeny adresy na doručovanie, znáša následky s tým spojené osoba, ktorá si nesplnila svoju oznamovaciu povinnosť.
- 17.2 Výpoveď a odstúpenie od Zmluvy musia mať písomnú formu a musia byť doručené druhej Strane. Výpoveď a odstúpenie od Zmluvy sa doručuje osobne alebo doporučené do vlastných rúk. Za účinné doručenie výpovede alebo odstúpenia od Zmluvy sa považuje aj odmietnutie ich prevzatia Stranou, ktorej je písomnosť určená, pričom zásielka sa bude považovať za doručeníu momentom odmietnutia prevzatia. Rovnako sa bude doručenie považovať za účinné aj v prípade, ak adresát zásielku neprevezme z dôvodu neaktuálnosti adresy alebo z akéhokoľvek iného dôvodu, pričom účinky doručenia výpovede alebo odstúpenia od Zmluvy nastanú v danom prípade dňom vrátenia sa nedoručenej zásielky späť odosielateľovi, i keď sa adresát o obsahu zásielky nedozvedel.
- 17.3 Ustanoveniami odsekov 17.1 a 17.2 tohto článku Zmluvy sa bude spravovať aj doručovanie ostatných písomností medzi Stranami, pokiaľ to nie je v rozpore so všeobecne záväznými právnymi predpismi alebo pokiaľ v tejto Zmluve nie je uvedené inak.

Článok XVIII. RÔZNE

- 18.1 Oddeliteľnosť. V prípade, že akékoľvek ustanovenie tejto Zmluvy je alebo sa stane neplatným, neúčinným a/alebo nevykonateľným, nie je tým dotknutá platnosť, účinnosť a/alebo vykonateľnosť ostatných ustanovení Zmluvy, pokiaľ to v zmysle príslušných právnych predpisov nevylučuje samotná povaha takého ustanovenia. Strany sa zaväzujú bez zbytočného odkladu po tom, ako zistia, že niektoré z ustanovení tejto Zmluvy je neplatné, neúčinné a/alebo nevykonateľné, nahradiť dotknuté ustanovenie ustanovením novým, ktorého obsah bude v čo najväčšej miere zodpovedať vôli Strán v čase uzavretia tejto Zmluvy.
- 18.2 Vzdanie sa práva. Ak niektorá zo Strán prehliadne alebo odpustí druhej Strane nesplnenie, porušenie, omeškanie s plnením alebo nedodržanie nejakej povinnosti vyplývajúcej z tejto Zmluvy, takéto konanie nezakladá a nebude sa kvalifikovať ako vzdanie sa práva prijať (prijímať) plnenie v budúcnosti alebo odpustenie povinnosti v budúcnosti, ak právo na plnenie alebo povinnosť povinnej Strany podľa tejto Zmluvy trvá alebo sa jedná o opakujúce sa plnenie, s výnimkou prípadu kedy oprávnená Strana toto vzdanie sa alebo odpustenie vyjadrí písomne.
- 18.3 Doložka o voľbe súdu. V prípade rozporov a sporov vznikajúcich na základe tejto Zmluvy alebo v súvislosti s výkladom jej ustanovení sa Strany dohodli, že spoločne vyvinú maximálne úsilie k ich odstráneniu a riešeniu zmierlivou cestou a vzájomnou dohodou. Ak však zmier (dohodu) nemožno dosiahnuť, napriek tomu, že Strany sa o jeho dosiahnutie pokúsili, je ktorákoľvek Strana oprávnená domáhať sa nárokov, uloženia povinností, priznania práva alebo určenia právneho vzťahu, prostredníctvom všeobecného súdu Slovenskej republiky podľa ustanovení o vecnej, miestnej a funkčnej príslušnosti.
- 18.4 Platnosť a účinnosť. Táto zmluva je platná dňom jej podpísania obidvomi zmluvnými stranami a účinná dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.
- 18.5 Zmluvné strany sú uzročené s tým, že táto zmluva sa považuje za povinne zverejňovanú zmluvu v zmysle Zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov. Zároveň zmluvné strany súhlasia s tým, že Slovenská pošta, a. s. zverejní celý obsah tejto zmluvy v centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády SR.
- 18.6 Vyhotovenia. Táto Zmluva je vyhotovená v piatich (5) rovnopisoch v slovenskom jazyku s platnosťou originálu, z ktorých Prenajímateľ obdrží dva (2) a Nájomca tri (3) slovenské rovnopisy.
- 18.7 Doložka o voľbe práva. Táto Zmluva a vzťahy z nej vyplývajúce sa riadia, pokiaľ ide o osobitné ustanovenia o nájme a podnájme nebytových priestorov zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme

parafy		Odborný garant: SSM/ONA
	Zmluva o nájme NP v OC EPERIA P Prešov 9	Číslo v CEEZ: 1196/2017
	Strana 31/33	Klasifikácia informácií: *V*

nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, pokiaľ ide o všeobecné ustanovenia o nájme a podnájme zákonom č. 40/1964 Zb. Občianskym zákonníkom v znení neskorších predpisov, a pokiaľ ide o všeobecné ustanovenia obchodného zmluvného práva zákonom č. 513/1991 Zb. Obchodným zákonníkom v znení neskorších predpisov a v ostatných otázkach platnými právnymi predpismi Slovenskej republiky.

- 18.8 Zmeny a doplnky. Túto Zmluvu možno meniť a dopĺňať len písomne, a to na základe dohody Strán vyhotovenej vo forme datovaného a číslovaného dodatku, podpísaného obidvoma Stranami.
- 18.9 Prílohy. Prílohy 1 až 5 a Príloha 7 až 13 sú neoddeliteľne spojené so Zmluvou. Príloha 6 nie je neoddeliteľne spojená so Zmluvou. Zoznam príloh k tejto Zmluve je nasledovný:
 Príloha 1 – Výpisy z obchodného registra Strán
 Príloha 2 – Snímka katastrálnej mapy
 Príloha 3 – Plán
 Príloha 4 – Vlastné služby
 Príloha 5 – Spoločné služby
 Príloha 6 - Prevádzkový poriadok
 Príloha 7 - Zoznam vybavenia a zariadenia
 Príloha 8 – Plán reklamných nápisov a umiestnenia loga
 Príloha 9 – Neaplikuje sa
 Príloha 10 – Neaplikuje sa
 Príloha 11 – Prehľad platieb
 Príloha 12 – Technická a dizajnová príručka (Dizajnový manuál)
 Príloha 13 – Demarkačný protokol
- 18.10 Prednosť znenia Zmluvy. Strany výslovne uvádzajú, že v prípade, že niektorú otázku, právo, povinnosť a/alebo právny vzťah upravuje táto Zmluva a niektorá z jej príloh odlišne, znenie Zmluvy má prednosť pred znením tejto prílohy.
- 18.11 Prednosť slovenského znenia Zmluvy. V prípade, ak je táto Zmluva vyhotovená okrem slovenského jazyka aj v inej jazykovej verzii, v rozsahu akéhokoľvek nesúladu alebo rozporu medzi slovenskou verziou tejto Zmluvy a akoukoľvek jej inou jazykovou verziou alebo jej prekladom (oficiálnym alebo neoficiálnym), má slovenská verzia Zmluvy vždy a za každých okolností prednosť.
- 18.12 Strany vyhlasujú, že si túto Zmluvu pozorne prečítali, jej obsahu porozumeli a predstavuje ich skutočnú a slobodnú vôľu zbavenú akéhokoľvek omylu. Svoje prejavy vôle obsiahnuté v tejto Zmluve Strany považujú za určité a zrozumiteľné, vyjadrené nie v tiesni a nie za nápadne nevýhodných podmienok. Stranám nie je známa žiadna okolnosť, ktorá by spôsobovala neplatnosť niektorého z ustanovení tejto Zmluvy. Strany na znak svojho súhlasu s jej obsahom túto Zmluvu bez výhrad podpisujú.

Za Prenajímateľa: V Bratislave dňa _____ _____ VSV consulting, a. s. Ing. Vladimír Salkovič, člen a predseda predstavenstva	Za Nájomcu: V Bratislave dňa _____ _____ Slovenská pošta, a. s. Ing. Ivana Piňosová riaditeľka úseku generálneho riaditeľa a financií
---	---

parafy		Odborný garant: SSM/ONA
	Zmluva o nájme NP v OC EPERIA P Prešov 9	Číslo v CEEZ: 1196/2017
	Strana 32/33	Klasifikácia informácií:*V*

_____ VSV consulting, a. s. Ing. Mgr. Alexandra Benčíková, člen predstavenstva	_____ Slovenská pošta, a. s. JUDr. Stanislav Backa riaditeľ úseku služieb
--	--

parafy	Zmluva o nájme NP v OC EPERIA P Prešov 9	Odborný garant: SSM/ONA
		Číslo v CEEZ: 1196/2017
	Strana 33/33	Klasifikácia informácií:*V*