



Nájomná zmluva

Zmluva č.: 5003/340-5420-0019

uzatvorená medzi

Kaufland Slovenská republika v.o.s.

so sídlom: Trnavská cesta 41/A, 831 04 Bratislava

v zastúpení: Branislav Brunovský a Janette Kučerková - konatelia spoločnosti Kaufland Management SK s.r.o. (štatutárnym orgánom spoločnosti Kaufland Slovenská republika v.o.s.)

zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I., oddiel: Sr, vložka číslo: 489/B

IČO: 35 790 164

IČ DPH: SK 2020 234 216

Tel.: +421 2 4959 0290

e-mail: sk-imv-imask@kaufland.sk

Adresa pre zasielanie písomných dokladov: Trnavská cesta 41/A, 831 04 Bratislava

Bankové spojenie: IBAN: SK41 1111 0000 0016 9907 7080, SWIFT: UNCRSKBX, UniCREDIT Bank Slovakia

- ďalej len **prenajímateľ** -

a

Slovenská pošta, a.s.

so sídlom: Partizánska cesta 9, 975 99 Banská Bystrica

kontaktné miesto: Sekcia správy majetku, Námestie SNP 35, 814 20 Bratislava

Menom spoločnosti: Ing. Ivana Piňosová – riaditeľka úseku generálneho riaditeľa a financií

JUDr. Stanislav Backa – riaditeľ služieb

Obidvaja bna základe poverenia predstavenstva SP, a.s., podľa podpisového poriadku OS – 03 v platnom znení) zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Banská Bystrica, oddiel: Sa, vložka číslo: 803/S

IČO: 36 631 124

IČ DPH: SK 202 187 9959

Adresa pre zasielanie písomných dokladov: Partizánska cesta 9, 975 99 Banská Bystrica

Bankové spojenie: IBAN: SK976500000003001130011, SWIFT/BIC: POBNSKBA

- ďalej len **nájomca** -

(Prenajímateľ a nájomca sa ďalej uvádzajú pod spoločným menom „**zmluvné strany**“.)

Predslov

1. Prenajímateľ je spoločnosť, ktorá patrí k podnikateľskej skupine Kaufland a prostredníctvom svojich prevádzkových spoločností prevádzkuje samoobslužné obchodné domy pod názvom „Kaufland“.
2. Na pozemkoch, parcele č. 3452/4, 3452/6, 3452/7 nachádzajúcich sa na katastrálnom území Sered', obec Sered', existuje samoobslužný obchodný dom (ďalej len „obchodný dom“) s celkovou výmerou plochy pozemku cca. 4.620 m² (ďalej len „plocha pozemku“). Priestory obchodného domu sa používajú ako priestory, ktoré nie sú určené na obytné účely. Obchodný dom sa prevádzkuje pod názvom „Kaufland“.
3. Nájomcom je **Slovenská pošta, a.s.**
4. Prenajímateľ je jediným vlastníkom vyššie uvedeného pozemku, ako aj obchodného domu (ďalej len „nehnutelnosť“). Prenajímateľ vyhlasuje, že je oprávnený prenajímať nehnuteľnosť, resp. jej ľubovoľnú časť.
5. S nájomcom pretrváva momentálne ešte nájomná zmluva zo dňa 6.11.2008, číslo zmluvy 340-5420-0001. (ďalej len doterajšia nájomná zmluva). Doterajšia nájomná zmluva bude ukončená v deň, ktorý predchádza začiatku doby nájmu v zmysle ustanovenia časti I §3 ods. 1.
S prihliadnutím na stav predmetu nájmu, v súlade s ustanovením časti II §2 a časti II §13 ods. 6 je platný protokol k doterajšej nájomnej zmluve, t.z. všetko čo je zapísané v tomto protokole o odovzdaní plochy platí aj pre novú nájomnú zmluvu.
6. Táto nájomná zmluva je platná podpisom oboch zmluvných strán. S odovzdaním predmetu nájmu podľa tejto zmluvy bude nájomná zmluva zo dňa 6.11.2008, číslo zmluvy 340-5420-0001 zrušená.

Zmluvné strany sa dohodli na nasledujúcej nájomnej zmluve, ktorá pozostáva z týchto častí:

- časť I Osobitné nájomné podmienky
- časť II Všeobecné nájomné podmienky a
- časť III Prílohy

Časť I Osobitné nájomné podmienky

§ 1

Predmet nájmu

1. Prenajíateľ prenajíma v Kauflande **Sered** plochy, ktoré sú v priloženom pláne pôdorysu ako **príloha 4** orámované žltou farbou (ďalej len „**predmet nájmu**“).
2. Výmer nájomnej plochy obsahuje podľa podôrysu príloha č. 4 **90,21 m²**. Prenajímaná plocha je pritom stanovená rozmermi hrubej stavby uvedenými v pláne pôdorysu s ohľadom na nosnosť stavby (steny, stĺpy atď.). Prenajímané vstavané prvky sa nezohľadňujú.
3. Obidve zmluvné strany môžu časovo ohraničene až do uplynutia druhého mesiaca od odovzdania predmetu nájmu žiadať, aby nájomnú plochu posúdil znalec, ktorého si objedná prenajíateľ (ďalej len „znalec“). Pre správne načasovanie žiadosti je dôležitý prístup k druhej zmluvnej strane. Znalec záväzne posúdi veľkosť nájomnej plochy ako rozhodovací znalec pre obidve strany. Pričom rozhodujúcim kritériom znalca musí byť posúdenie nájomnej plochy podľa bodu 2 tohto článku. Jeho stanovenie je neúčinné, ak je zjavne nesprávne.
4. Základom pre výpočet nájomného sú plochy určené v prílohe č. 4 s plánom pôdorysu. Ak požadované posúdenie znalca, vykonané na žiadosť jednej zo zmluvných strán, preukáže odchýlky väčšie než 5 % v porovnaní s nájomným vypočítaným na základe predloženej nájomnej plochy, potom je nevyhnutné dodatočne upraviť nájomné so spätnou platnosťou odo dňa prijatia žiadosti. Rovnako to platí aj pre príspevok na reklamu a platbu vedľajších nákladov. Pre odchýlky do 5 % je pre výpočet nájomného určujúca nájomná plocha uvedená v ods. 2, veta 1.
5. Zmluvné strany sa zaväzujú, že plochu stanovenú prostredníctvom znalca, z nej vyplývajúce nájomné a prípadne upravené platby za vedľajšie náklady uvedú písomne do osobitného dodatku k nájomnej zmluve. To isté platí aj pre príspevok na reklamu.
6. Aj v prípade odchýlky väčšej než 5 % neprináležia žiadnej zo zmluvných strán ďalšie práva okrem tých na úpravu nájomného a platieb za vedľajšie náklady a príspevku na reklamu.
7. Ak žiadna zmluvná strana v priebehu dvoch mesiacov po odovzdaní predmetu nájmu nepožaduje vymeranie prostredníctvom znalca podľa ods. 3, potom je záväzná nájomná plocha uvedená v ods. 2.
8. Náklady na vymeranie znáša v plnej výške zadávateľ, iba ak by vymeranie nepreukázalo odchýlku väčšiu než 5 % v prospech zadávateľa. Ak by sa potvrdil opak, náklady znáša v plnej miere druhá zmluvná strana.

§ 2

Účel nájmu a sortiment tovaru/poskytovanie služby

1. Predmet nájmu sa prenajíma výlučne za účelom **výkonu poštovej prevádzky a predaja tovaru, alebo poskytovania služieb a prác v rozsahu jeho predmetu podnikania zapísaného v obchodnom registri ku dňu uzatvorenia tejto zmluvy a poskytovania služieb zmluvných partnerov nájomcu**. Zmena užívania zo strany nájomcu je neprípustná.
2. Nájomca v rámci realizácie účelu nájmu popísaného v ods. 1 oprávnený ponúkať nasledujúci sortiment /poskytovať nasledujúce služby: **služby poštovej prevádzky**.
3. vypúšťa sa
4. Umiestnenie a prevádzkovanie peňažných hracích automatov nie je dovolené.

§ 3

Trvanie nájmu a začiatok nájmu

1. Trvanie nájmu sa dojedná na dobu odo dňa **1.1.2019** a končí **31.12.2023**.

§ 4

Nájomné

1. Mesačné nájomné za nájomný objekt je dojednané paušálne **0,09 € na m²**.

K nájomnému sa pripočíta zákonná daň z pridanej hodnoty v aktuálne platnej výške.

2. Povinnosť platiť nájomné začína podľa časti II § 5 ods. 1. Platobné ustanovenia sa riadia podľa časti II § 8.

§ 5

Príspevok na náklady spojené so správou nehnuteľností

K nájomnému musí nájomca mesačne zaplatiť príspevok k nákladom spojeným so správou nehnuteľností vo výške **90,62 €** k tomu aktuálne platnú zákonnú daň z pridanej hodnoty. Príspevok k nákladom spojeným so správou nehnuteľností tvorí odmenu za prenájom a nepredstavuje odmenu za iné služby.

Platobné ustanovenia sa riadia podľa časti II § 8.

§ 6

Zaistenie hodnoty nájomného a príspevku k nákladom spojených so správou nehnuteľností

Nájomné spolu s príspevkom k nákladom spojeným so správou nehnuteľností podliehajú zaisteniu hodnoty podľa časti II § 6.

§ 7

Vedľajšie náklady

1. Spolu s nájomným musí nájomca platiť sumu podľa prevádzkových nákladov spojených s údržbou a opravami (spolu ako „vedľajšie náklady“), ako je to podrobne upravené v časti II § 7. Vedľajšie náklady tvoria odmenu za prenájom a nepredstavujú odmenu za iné služby.
2. Nájomca musí s ohľadom na vedľajšie náklady zaplatiť mesačnú predpokladanú platbu (platba na vedľajšie náklady).

Mesačná platba za vedľajšie náklady sa dojednáva najskôr na **3,75 €** na m² nájomnej plochy určenej podľa časti I § 1 ods. 2 a časti II § 1 a mesačná predpokladaná platba s ohľadom na sumu a úhradu elektriny v predmete nájmu sa dojednáva na **68,30 €**. K tomu sa vždy pripočíta zákonná daň z pridanej hodnoty v aktuálne platnej výške.

§ 8

Zábezpeka nájomného

1. Ak nájomca prenajímateľovi neodovzdal ešte pred uzatvorením tejto zmluvy zábezpeku nájomného, ktorá sa vzťahuje aj na platby podľa tejto zmluvy v plnom rozsahu, nájomca musí prenajímateľovi najneskôr pri prevzatí predmetu nájmu vystaviť zábezpeku nájomného vo výške **0,00 €** vo forme písomnej, neobmedzenej, neodvolateľnej a priamej bankovej záruky úverovej inštitúcie oprávnenej obchodovať v tuzemsku, pričom sa ručiteľ musí vzdať práva na zverenie ručeného obnosu ako aj námietky proti predbežnej žalobe, odporovateľnosti a kompenzovateľnosti, v prípade kompenzovateľnosti predsa ale nie v tom prípade, že vzájomná pohľadávka hlavného dlžníka sa považuje za nespornú alebo právoplatnú.
2. Nájomcovi sa dovoľuje poskytnúť zábezpeku nájomného aj takým spôsobom, že zloží prenajímateľovi kauciu vo výške určenej prenajímateľom na základe nižšie stanovených pravidiel. Nájomca musí zaplatiť kauciu na základe dokladu vystaveného prenajímateľom. Celková výška kaucie musí kedykoľvek počas trvania nájmu zodpovedať minimálne hodnote trojnásobku základného nájomného (minimálneho obrátového nájomného), vedľajších nákladov, platby za elektrinu a platby za centrálnu správu nehnuteľností za posledný kalendárny kvartál, zvýšenej o aktuálne platnú zákonnú daň z pridanej hodnoty. Kaucia sa neúročí. Celková výška kaucie po zohľadnení vyššie uvedeného spôsobu jej výpočtu je **1.819,17 €**.
3. Nájomcovi sa ďalej dovoľuje vystaviť zábezpeku nájomného vo výške **0,00 €** vo forme písomnej, neobmedzenej, neodvolateľnej a priamej bankovej záruky úverovej inštitúcie oprávnenej obchodovať v tuzemsku, pričom sa garantovaná úverová inštitúcia zaväzuje k tomu, že zaplatí garantovaný obnos na prvé vyzvanie s vylúčením akýchkoľvek námietok a odporov vyplývajúcich z právneho vzťahu medzi zmluvnými stranami (s výnimkou nesporných a právoplatných námietok a odporov), ak prenajímateľ vo výzve vyhlási, že mu prináleží pohľadávka voči nájomcovi vo výške platby, ktorú žiada od úverovej inštitúcie.
4. Všetky ostatné podmienky odkazujú na časť II § 10.

§ 9

Reklama, príspevok na reklamu, reklamná spoločnosť

vypúšťa sa

§ 10

Písomná forma

1. Zmeny, doplnky a ukončenia tejto zmluvy vyžadujú pre svoju právoplatnosť písomnú formu. To isté platí aj pre dôležité vyhlásenia zmluvných strán navzájom, najmä pre všetky právne vyhlásenia (napr. výpoveď, využitie opcie). Zmena alebo zrušenie požiadavky písomnej formy si vyžaduje taktiež písomnú formu.
2. Zmluvné strany sú povinné túto zmluvu pozostávajúcu z časti I Osobitné nájomné podmienky, časti II Všeobecné nájomné podmienky a časti III Prílohy pevne spojiť do jedného dokumentu.

Ďalej sa obojstranne zaväzujú dodržiavať na požiadanie zmluvného partnera jednanie s podaním vysvetlenia, ktoré je potrebné k tomu, aby zákonnej písomnej forme zodpovedala táto zmluva, všetky budúce zmluvné zmeny a zmluvné doplnky (dodatkové doplnenia) a z toho vyplývajúce aktuálne znenie nájomnej zmluvy.

3. Ak sa podajú vyhlásenia alebo sa uskutočnia dohody alebo ustanovenia, ktoré menia, dopĺňajú alebo konkretizujú nájomný pomer, môže ktorákoľvek zo zmluvných strán požiadať, aby sa tieto zmeny vykonali ako doplnok zmluvy v písomnej forme.

Platí to najmä pre stanovenie konečnej nájomnej plochy prostredníctvom znalca, pre určenie termínu odovzdania zo strany prenajímateľa, vytvorenie odovzdávacieho protokolu, vydanie domového poriadku alebo iné nariadenia a ich zmeny, zmenu alebo premiestnenie predmetu nájmu, udelenie súhlasu prenajímateľa (napr. na prenájom od nájomcu, na plán vybavenia) a podobne.

4. Zmluvné strany sa okrem toho vzájomne zaväzujú, že nájomný pomer nevytvorujú ani predčasne neukončia s odvolaním sa na možné nedodržanie písomnej formy.
5. Nájomná zmluva nadobúda platnosť podpisom oboch zmluvných strán.
6. Táto zmluva sa vyhotovuje v štyroch originálnych vyhotoveniach, pričom nájomca obdrží tri vyhotovenie originálu zmluvy a prenajímateľ jedno vyhotovenie originálu zmluvy.
7. Táto zmluva je platná dňom jej podpisu obidvoma zmluvnými stranami a účinná dňom 01.01.2019, nie však skôr ako dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv, vedenom Úradom vlády SR. 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.

§ 11
Termín plánu inštalácie

vypúšťa sa

§ 12
Odchýlne a doplňujúce dohody

vypúšťa sa

§ 13
Súčasti nájomnej zmluvy

Súčasťami nájomnej zmluvy sú:

1. časť I Osobitné zmluvné podmienky
2. časť II Všeobecné zmluvné podmienky
3. časť III Prílohy
 - a) vypúšťa sa (príloha 1),
 - b) vypúšťa sa (príloha 2),
 - c) vypúšťa sa (príloha 3),
 - d) Pôdorys (príloha 4),
 - e) Dodatočné zmluvné podmienky o nájomnom z obratu (príloha 5),
 - f) Popis stavby (príloha 6),
 - g) Vedľajšie náklady (príloha 7),
 - h) Štandardy zariadenia (príloha 8)
 - i) Energetický certifikát obchodného domu (príloha 9)
4. Časti I, II a III budú pevne spojené do jedného dokumentu.

Bratislava, dňa.....

Bratislava, dňa.....

Janette Kučerková
Konateľ Kaufland Management SK, s.r.o.

Ing. Ivana Piňosová
riaditeľka úseku generálneho riaditeľa
a financií Slovenská pošta, a.s.

Branislav Brunovský
Konateľ Kaufland Management SK, s.r.o.

JUDr. Stanislav Backa
riaditeľ služieb Slovenská pošta, a.s.

Iveta Michalidesová
Technický Facility Management

II Všeobecné nájomné podmienky

§ 1

Predmet nájmu

Predmetom nájmu je podľa prílohy 4 prenajímaná plocha, ktorá je v priloženom pláne pôdorysu orámovaná žltou farbou.

§ 2

Stav predmetu nájmu

1. Nájomca je oboznámený so stavom predmetu nájmu. Určujúcim je príslušný obsah preberacieho protokolu.
2. Pre vnútorné vybavenie a zariadenie predmetu nájmu platí doplňujúci § 11.

§ 3

Povolenia a koncesie

1. Nájomca si musí na vlastné riziko a na vlastné náklady vyžiadať všetky potrebné úradné povolenia a koncesie, ktoré súvisia s jeho prevádzkou, ak sa tieto vzťahujú na osobu nájomcu alebo jeho firmu. Podobne musí dať podnet na prihlásenie a odhlásenie. Vyžiadanie povolení a koncesí ako aj potrebné prihlásenia sa musia uskutočniť včas ešte pred začatím obchodnej činnosti.
2. Prenajímateľ môže požadovať, aby mu nájomca predložil povolenia a koncesie ako aj vykonanie prihlásenia a odhlásenia prostredníctvom príslušných podkladov.
3. Na základe odmietnutia alebo vrátenia takýchto povolení a koncesí si nájomca nemôže voči prenajímateľovi uplatniť práva na odstúpenie alebo odmietnutie výkonu alebo iné nároky na náhradu škody. To isté platí aj pre úradné nariadenia, ktoré sa vzťahujú na osobu nájomcu alebo jeho firmu.
4. Nájomca je povinný dodržiavať všetky príslušné zákony, ktoré na neho a ním vykonávané činnosti vzťahujú a iné právne predpisy Slovenskej republiky ako aj právne a sociálno-etické hodnoty a princípy právneho poriadku (napr. priorita ľudskej dôstojnosti, zákaz diskriminácie, sloboda vierovyznania a myslenia, sloboda prejavu, garancia ustanovenej minimálnej odmeny za prácu).

§ 4

Vylúčenie ochrany proti konkurencii a ochrany sortimentu, zmeny odvetví/nájomcov, obchodné riziko nájomcu

1. Prenajímateľ neposkytuje nájomcovi ani ochranu proti konkurencii, ani ochranu sortimentu.
2. Zo zmien odvetví alebo nájomcov alebo z ukončenia iných nájomných vzťahov nesmie nájomca vyvodzovať žiadne práva ani nároky na základe akéhokoľvek právneho dôvodu.
3. Podnikateľské obchodné riziko v súvislosti s prevádzkou v predmete nájmu spočíva výlučne na nájomcovi.

§ 5

Prevzatie a otvorenie

1. Je dojednané, že začiatok trvania nájmu a povinnosť platiť nájomné podľa tejto zmluvy vznikajú dňom 01.01.2019.

§ 6

Zaistenie hodnoty nájomného a príspevku k nákladom spojených so správou nehnuteľností

1. Ak sa zmení Harmonizovaný index spotrebiteľských cien pre Slovensko (HICP) stanovený štatistickým úradom Slovenskej republiky voči stavu v mesiaci uzatvorenia nájomnej zmluvy na základe December 2015 = 100 bodov o minimálne 10 % smerom nahor, zmení sa aj nájomné v rovnakom percentuálnom pomere bez toho, aby bolo potrebné vyhlásenie o zmene nájomného.

Nájomné sa zmení od začiatku ďalšieho mesiaca, ktorý nasleduje po mesiaci, v ktorom sa zmenil index, a to aj v tom prípade, že bola zmena nájomného nájomcovi oznámená neskôr.

Nové nájomné sa vypočíta podľa vzorca:

$$\text{nové nájomné} = \frac{\text{staré nájomné} \times \text{nový index}}{\text{starý index}}$$

2. Nedoplatok, ktorý vznikol na základe predchádzajúceho šetrenia voči prenajímateľovi, musí nájomca uhradiť najneskôr štyri týždne po obdržaní oznámenia o zmene.

3. Pre neskoršie ďalšie úpravy nájomného platia rovnaké predpoklady. Východiskovým základom je pritom vždy stav indexu v cieľovom bode poslednej zmeny nájomného.
4. Ak je nájomné dojednané ako odstupňované nájomné, zmenia sa vždy všetky stupne nájomného pri jednej určujúcej zmene indexu podľa vyššie uvedených ustanovení smerom nahor.
5. Príspevok k nákladom spojených so správou nehnuteľností (časť II, § 5) sa indexuje rovnakým spôsobom ako nájomné. Vyššie uvedené ustanovenia platia adekvátne.
6. Ak by štatistický úrad Slovenskej republiky neuviedol, nezmenil ani nenahradil index ceny CPI, ktorý je základom tejto zmluvy, na jeho miesto nastúpi nový index, ktorý je pôvodnému indexu najbližšie. Zmluvné strany sa navzájom zaväzujú, že budú dodatok o zaistení hodnoty adekvátne meniť.
7. Ak by dodatok o zaistení hodnoty nebol účinný ani nevyžadoval schválenie, musia sa zmluvné strany navzájom zaväzovať, že si dohodnú predpis, ktorý vyžaduje schválenie a ktorý zodpovedá uvedenému dodatku v svojom hospodárskom stanovení cieľa.

§ 7

Vedľajšie náklady (náklady na prevádzku a ošetrovanie/opravu)

1. Všeobecne

Vedľajšie náklady, ktoré sú ako súčasť odmeny za prenájom, je povinný niesť nájomca, pozostávajú z

- a) priamych a prevádzkou podmienených vedľajších nákladov (ods. 2),
- b) nepriamych vedľajších nákladov (ods. 3).

2. Priame a prevádzkou podmienené vedľajšie náklady

- a) Priame a prevádzkou podmienené vedľajšie náklady predmetu nájmu, tzn. náklady, ktoré vzniknú bezprostredne v priebehu prevádzky alebo prostredníctvom prevádzky nájomcu, musí nájomca vyúčtovať a zaplatiť – ak je to technicky možné – priamo zásobovačom, resp. likvidátorom.

Tu patria predovšetkým náklady na elektrický prúd, odpad, vodné a stočné a telefón.

Nájomca na vlastné náklady požiada o merače (napr. merač prúdu, vodomer) a nechá ich osadiť.

Ak nie je možné priame vyúčtovanie s aktuálnymi zásobovačmi, resp. likvidátormi alebo sa toto z iných dôvodov nevykoná, musí nájomca uhradiť prenajímateľovi vzniknuté náklady.

- b) Ohľadom nákladov na prúd a vodné a stočné platia prednostne nasledujúce podrobnejšie ustanovenia.

aa) Elektrický prúd potrebný na prevádzku sa meria prostredníctvom ciachovaných počítadiel, o ktoré nájomca požiada na vlastné náklady, a ktoré si nechá namontovať. Súvisiace náklady na odber prúdu, jeho dodávku a meranie zaplatí nájomca priamo dodávateľovi.

Ak nie je možné priame zásobovanie od dodávateľa, spotrebovaný elektrický prúd prostredníctvom nájomcu sa bude odpočítavať pomocou medzipočítadla prenajímateľa.

Ak nájomca z iných dôvodov nebude platiť za prúd (pretože nájomca nenechal osadiť žiadne medzipočítadlo alebo sa neprihlásil u dodávateľa) priamo dodávateľovi, nájomca je povinný zaplatiť prenajímateľovi vzniknuté náklady.

Vyplyvajúce stavebné náklady, vedľajšie náklady a iné príspevky na pripojenie, ktoré pochádzajú od nájomcu, sa musia prenajímateľovi uhradiť, inak sa neuskutoční žiadne priame vyúčtovanie medzi nájomcom a zásobovačom.

- bb) Náklady na vodné a stočné sa zisťujú pomocou medzipočítadla. Náklady sa môžu určiť aj podľa možnosti a po objektívnom zvážení prenajímateľa paušálne.

cc) Ak nájomca mešká s úhradou nájomného, prevádzkových a vedľajších nákladov, má prenajímateľ voči nájomcovi zádržné právo na zásobovanie elektrickým prúdom, plynom, vodou, teplom a toto zásobovanie nájomcu elektrickým prúdom, plynom, vodou, teplom má právo prerušiť, až kým nebude úplne uhradené dlžné nájomné, prevádzkové a vedľajšie náklady.

3. Nepriame vedľajšie náklady

- a) Presunúť a čiastočne preniesť na nájomcu je možné všetky prevádzkové náklady – ktoré nie sú priamo pridelené jednotlivým nájomcom – ako aj náklady spojené s ošetrovaním a opravou pozemku a obchodu a všetkých strojov a zariadení. Tu patria predovšetkým

- aa) záťaže pozemku a náklady v podobe poistenia,
 - bb) náklady na zásobovanie vodou a jej odtok ako aj zásobovanie teplou vodou alebo samostatné priemyselné dodávanie teplej vody,
 - cc) náklady na kúrenie a klimatizáciu miestností alebo náklady na samostatné priemyselné dodávanie tepla,
 - dd) náklady na vlastnú priemyselnú dodávku energie vo forme svetla a elektrickej energie,
 - ee) náklady na vybavenie vrátane ošetrovania, čistenia a inšpekcií,
 - ff) náklady na ošetrovanie (vrátane údržby) a opravy (vrátane výmeny a obstarávania náhradných dielov)
- ako aj
- gg) náklady na správu domu.

Náklady na ošetrovanie a opravu striech, vonkajších stien a iných nosných častí budovy – s výnimkou sklenených stien, kovových a sklenených prvkov vo vonkajšej fasáde ako aj všetkých okenných a dverových prvkov – nepatria k vedľajším nákladom, a preto sa nespokatňujú.

b) K nákladom, ktoré sa dajú presunúť, a ktoré môže na seba čiastočne prevziať nájomca patria náklady uvedené v **prílohe 7**.

c) Základom existujúcich nákladov sú skutočné náklady, ceny, tarify a odvody (vrátane dane z pridanej hodnoty), na ktoré sa prenajímateľovi vystaví faktúra.

d) Nepriame vedľajšie náklady sa určujú a prenášajú vo vzťahu na jeden meter štvorcový v pomere každého metra nájomnej plochy ku celkovej nájomnej ploche obchodu a nepriame náklady, ktoré sa týkajú nájomcu, mu nemôžu byť bezprostredne priradené.

Prenajímateľ je po objektívnom zvážení oprávnený prenášať nepriame náklady, ktoré prináležia len konkrétnemu používateľovi, resp. skupine používateľov, len na konkrétneho používateľa, resp. skupinu používateľov, pričom sa v tomto prípade bude zohľadňovať nájomná plocha, ktorá sa vzťahuje na tohto používateľa, resp. skupinu používateľov.

e) Prenajímateľ môže spôsob výpočtu poplatkov po objektívnom zvážení zmeniť na iný, ak iný spôsob umožní rozdeliť náklady spravodlivejšie.

f) V prípade zmeny nájomcu podľa zúčtovacieho obdobia nevzniká nárok na medzizúčtovanie. Vyúčtovanie sa uskutoční na konci zúčtovacieho obdobia, pričom prenajímateľ časovo rôzne typy nákladov môže po objektívnom zvážení zoradiť do zúčtovania v časovej postupnosti.

g) vypúšťa sa

4. Nové odvody a náklady

Ak sa zvýšia verejné odvody (predovšetkým dane, poplatky, príspevky) na pozemok, obchod alebo predmet nájmu alebo sa zavedú nové alebo existujúce náklady, ktoré sú bezprostredne alebo sprostredkovane spojené s prevádzkou alebo obhospodarovaním pozemku, obchodom alebo predmetom nájmu, ak vzniknú nové alebo sa náklady zvýšia, prenajímateľ môže odvody, resp. náklady rovnako zvýšiť odo dňa ich vzniku, resp. zvýšenie čiastočne previesť na nájomcu a stanoviť primerané predpokladané platby.

Platí to napríklad aj pri zvýšení zaťaženia pozemkovej dane alebo aj v prípade, že v obchode vzniknú ďalšie zariadenia (napr. informačný bod, detský kútik a podobne).

5. Typ a rozsah prevádzkových výkonov

Prenajímateľ po objektívnom zvážení určí typ a rozsah prevádzkových výkonov poskytovaných podľa zmluvy (napr. vykurovanie, teplá voda, klimatizácia miestností, služby vrátnika, čistenie, údržba a iné, predovšetkým výkony, ktoré sa radia medzi vedľajšie náklady).

Prenajímateľ môže predovšetkým rozsah týchto prevádzkových výkonov po objektívnom zvážení upravovať alebo redukovať. Zmena môže byť pre nájomcu nepríjemná.

Prenajímateľ môže okrem iného po objektívnom zvážení zmeniť náklady a formy obhospodarovania (napr. čistenie, ktoré zabezpečuje vrátnik nahradiť čistiacou službou atď.). Prenajímateľ je predovšetkým oprávnený po objektívnom zvážení rozhodnúť, že zmení samostatne priemyselnú dodávku tepla, teplej vody a energie vo forme svetla a elektrickej energie na vlastné zásobovanie a z vlastného zásobovania na samostatne priemyselnú dodávku tepla, teplej vody a energie vo forme svetla a elektrickej energie.

6. Platby za vedľajšie náklady a ich zúčtovania

a) Prenajímateľ môže po objektívnom zvážení upraviť platbu vedľajších nákladov podľa skutočných vzniknutých nákladov alebo hospodárskeho plánu.

- b) Vedľajšie náklady sa účtujú bez jednotlivých dôkazov. Do zúčtovacích podkladov prenajímateľa môže nájomca nahliadnuť. Zúčtovacie obdobie určuje prenajímateľ po objektívnom zvážení.
- c) Námietky voči zúčtovaniu má nájomca oznámiť prenajímateľovi písomne najneskôr do uplynutia šiesteho týždňa po obdržaní zúčtovania. Po uplynutí tejto lehoty nájomca, ak bude prenajímateľom v zúčtovaní alebo v sprievodnom liste, ktorý bude so zúčtovaním zaslaný, na túto skutočnosť upozornený, už nebude môcť uplatniť námietky, iba ak by nájomca za oneskorené uplatnenie nezodpovedal. Prenajímateľ sa zaväzuje upozorniť nájomcu na predpokladané konanie v zúčtovaní alebo v sprievodnom liste, s ktorým bude zúčtovanie zaslané.
- d) Splatnosť platby za vedľajšie náklady sa riadi podľa splatnosti nájomného. Pre platby vedľajších nákladov a pohľadávky doplatkov vychádzajúce zo zúčtovania prenajímateľa, ktoré sú splatné s poskytnutím zúčtovania, platia platobné ustanovenia časti II, § 8.

§ 8

Platobné ustanovenia, splatnosť, omeškanie

- 1. Opakujúce sa mesačné platby, predovšetkým základné nájomné (minimálne obrátové nájomné), predpokladaná platba vedľajších nákladov a príspevku na náklady spojené so správou nehnuteľností sú splatné a musia sa uhradiť do 20. dňa daného kalendárneho mesiaca. Prenajímateľ k tomu včas vystaví riadnu právne platnú faktúru a odovzdá ju nájomcovi.
Všetky ostatné platby súvisiace s touto zmluvou, predovšetkým peňažné vyrovnania na základe príslušného obrátového nájomného, príplatkových pohľadávok prenajímateľa na základe ročného vyúčtovania vedľajších nákladov sú splatné 14 kalendárnych dní odo dňa, v ktorom nájomca obdrží faktúru prenajímateľa na zaplatenie. Prípadné zvýšenie alebo zníženie predpokladanej mesačnej platby obrátového nájomného je platné vždy s príslušným oznámením o zvýšení alebo príp. znížení, od mesiaca nasledujúceho po obdržaní ročného vyrovnacieho zúčtovania na základe odpovedajúceho obrátového nájomného a nájomca ho má platiť mesačne. Nájomca s týmto postupom výslovne súhlasí. Prenajímateľ má stanoviť všetky ostatné platby a ročné zúčtovania najneskôr do konca septembra nasledujúceho kalendárneho roku.
- 2. Rozhodujúcim pre posúdenie včasného uhradenia je dátum prijatia platby u prenajímateľa. Dlžné sumy nájomcu sa vždy od prvého kalendárneho dňa po uplynutí splatnosti uvedenej v odseku 1 vedú ako peňažný nedoplatok. Ak nájomca nezaplatí riadne a včas, dlžná suma sa úročí v zmysle ustanovenia § 369 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník. Úroková sadzba bude navýšená o 2 % p.a. Nedotknutým zostáva právo prenajímateľa na uplatnenie náhrady škody v súlade s ustanoveniami § 373 a nasl. zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník.
- 3. vypúšťa sa
- 4. Všetky platby, ktoré je nájomca povinný zaplatiť podľa tejto zmluvy, sa musia poukázať na účet prenajímateľa.

§ 9

Vyúčtovanie, retenčné právo a zníženie

- 1. Nájomca môže pohľadávky prenajímateľa, najmä pohľadávky nájomného, vyúčtovať alebo ich spätne zadržať len vtedy, ak je jeho vzájomná pohľadávka nesporná a po splatnosti; toto platí podobne aj v prípade znižovania nájomného (zníženie).
- 2. Uplatnenie jedného z týchto práv musí nájomca písomne oznámiť prenajímateľovi minimálne jeden mesiac vopred.

§ 10

Zábezpeka nájomného

- 1. Zábezpeka nájomného slúži ako bezpečnosť pre všetky nároky, ktoré by mohli prenajímateľovi vzniknúť voči nájomcovi v súvislosti s nájomnou zmluvou a jej ukončením, predovšetkým pre nároky na platenie nájomného, vedľajších nákladov, príplatku k nákladom spojených so správou nehnuteľností, príspevku na reklamu, náhrady škody, odškodnenia za používanie, úrokov z omeškania, dane z pridanej hodnoty a nákladov na právny postih a exekúciu.
- 2. Nájomca je povinný časť zábezpeky nájomného, ktorá je súčasťou nároku, znovu bezodkladne zvýšiť na dojednanú výšku.
- 3. Prenajímateľ je oprávnený odmietnuť odovzdanie predmetu nájmu, ak nájomca neposkytol zmluvne zábezpeku nájomného.

V takomto prípade je nájomca povinný zaplatiť zmluvnú pokutu podľa § 26 tejto zmluvy. Dodatočné uplatnenie dojednaných zmluvných pokút ako aj ďalších nárokov, predovšetkým nárokov na náhradu škody, zostáva vyhradené prenajímateľovi. Právo prenajímateľa odstúpiť zostáva nedotknuté.

4. Zábezpeka nájomného sa nájomcovi vráti po ukončení nájomného vzťahu a potom, čo je definitívne zrejmé, že nájomca nemá voči prenajímateľovi žiadne pohľadávky vyplývajúce z nájmu, vedľajších nákladov ako aj iné pohľadávky v súvislosti s nájomným vzťahom.

§ 11

Vnútorne vybavenie a zariadenie predmetu nájmu, plán vybavenia

1. Zariadenie predmetu nájmu pre obchodnú činnosť nájomcu, predovšetkým zariadenie vnútorného vybavenia, musí nájomca vykonať na vlastné náklady.

Ďalej musí nájomca na vlastné náklady zabezpečiť požadované ručné hasiace prístroje a musí ich udržiavať v predpísanom stave.
2. Pred vnútorným vybavením a zariadením predmetu nájmu a inými zmenami je nájomca povinný predložiť prenajímateľovi na odsúhlasenie plán vybavenia (najmä dispozičný plán a plán osvetlenia) v dvoch vyhotoveniach.
3. Tento plán zariadenia sa musí vyhotoviť na základe zásad štandardov vnútorného vybavenia priložených v **prílohe 8**. S prácami súvisiacimi s vnútorným vybavením a zariadením sa nesmie začať pred písomným schválením prenajímateľa.
4. Pri umiestňovaní vnútorného vybavenia a zariadenia predmetu nájmu je nájomca povinný brať ohľad na hlavné dopravné cesty ako aj na potrebné únikové cesty a únikové dvere a neustále zabezpečovať ich voľný priechod.
5. Nájomca plní povinnosti vyplývajúce z § 4 písm. a), b), c), d), e), f), g), h), o), p) a § 5 písm. a), b), c), f), h), i) j), zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov a ostatných právnych predpisov na úseku ochrany pred požiarmi. Nájomca je povinný prenajímateľovi bezodkladne nahlásiť každý požiar, ktorý vznikne v prenajatých priestoroch.
6. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi v kópii nasledujúcu aktuálnu dokumentáciu ochrany pred požiarmi, požiarne poplachové smernice, požiarneho evakuačného plánu s grafickým vyznačením evakuačných ciest podlaží na ktorých má nájomca prenajaté priestory, (v prípade, že PEP je pre objekt vypracovaný), pokyny na zabezpečenie ochrany pred požiarmi v mimo pracovnom čase.
7. Nájomca zodpovedá za bezpečnú prácu a vytvorenie podmienok bezpečnosti a ochrany zdravia zamestnancov v prenajatých priestoroch v súlade so zákonom č. 124/2006 Z.z. v znení neskorších predpisov a ostatnými platnými právnymi normami a predpismi v oblasti BOZP. Prenajímateľ zodpovedá za to, že predmet prenájmu bude v prevádzky schopnom stave, t.j. nebu mať nedostatky ohrozujúce život a zdravie osôb. Nedostatky vzniknuté amortizáciou predmetu prenájmu odstraňuje bezodkladne na vlastné náklady. Za tým účelom sa nájomca zaväzuje umožniť prenajímateľovi prístup na kontrolu priestorov na požiadanie. Prístup a právomoci kontrolných orgánov štátnej správy týmto nie sú dotknuté.
8. Nájomca zodpovedá za plnenie povinností v zmysle vyhlášky č. 508/2009 Z.z. a to:
 - vykonávanie odborných prehliadok a skúšok vlastných a prenajatých vyhradených technických zariadení v prenajatých priestoroch okrem elektrickej inštalácie, za ktorú zodpovedá prenajímateľ
 - za bezpečenie v stanovených lehotách , na svoje náklady revízie a kontroly vlastných alebo prenajatých elektrospotrebičov v zmysle STN 331610 a ručného náradia v zmysle STN 331600

§ 12

Udržovanie stavu, údržba a opravy

1. Prenajímateľ zodpovedá za udržovanie stavu (vrátane udržiavania, čistenia a kontroly) ako aj údržbu a opravy (vrátane renovácie a obstarávania náhradných dielov).
 - a) celej budovy (nosná konštrukcia budovy a jej základ, základná doska, stropy, nosné steny a podpery, vonkajšie steny bez okien, schodisko, protipožiarne steny, výťahové šachty atď.) obchodu a predmetu nájmu,
 - b) spoločne používaných plôch a priestorov vo vnútorných priestoroch budovy obchodu, predovšetkým dopravných plôch v budove,

c) všetkých centrálnych technických zariadení a vybavení obchodného domu (najmä vykurovacích, chladiacich, vetracích, klimatizačných, sanitárnych zariadení, elektrotechniky a dopravnej techniky, výťahov a pohyblivých schodísk, zavlažovacích zariadení, požiarnych hlásičov, antén atď.),

d) všetkých vonkajších zariadení a plôch obchodného domu, najmä dopravných plôch (chodníkov, príjazdových a odjazdových ciest, parkovísk atď.); predpis podľa § 19 zostáva nedotknutý.

Do akej miery musí nájomca niešť zodpovednosť za vzniknuté náklady, je bližšie definované v tejto zmluve, predovšetkým v časti I § 7 a časti II § 7 (vedľajšie náklady).

2. Nájomca na vlastné náklady zodpovedá za údržbu ako aj udržiavanie stavu a opravu (vrátane renovácie a obstarávania náhradných dielov) všetkých predmetov, predovšetkým

a) všetkého vnútorného vybavenia a zariadenia predmetu nájmu (vrátane súvisiacich technických zariadení, vybavení a inštalácií), predovšetkým ak ich on sám prevzal, resp. priviezol,

b) vnútorných priestorov predmetu nájmu, k čomu patrí aj vykonávanie skrášľovacích opráv v prípade potreby, minimálne však každých 5 rokov; skrášľovacie opravy sa musia vykonávať vecne a odborne na základe štandardov kvality príslušného odboru,

c) okien a dverí v stenách, ktoré patria k predmetu nájmu (vrátane vonkajších stien).

d) koncesionárskej zóny zo strany nákupného móla

e) za realizáciu revízií vlasných a prenajatých VTZ a elektrickej inštalácie v predmete nájmu

Nájomca je povinný v prípade potreby neodkladne uskutočniť potrebné opatrenia, inak v rámci dojednaných, resp. bežných časových rozmedzí. Ak nájomca túto povinnosť neuskutoční ani po písomnej výzve v rámci dojednanej lehoty, prenajímateľ môže nechať prejsť nevyhnutné práce na náklady nájomcu (náhradné plnenie). V prípade nebezpečenstva, ktorého následkom by mohli byť škody, sa nevyžaduje písomná výzva.

3. Pre všetky technické zariadenia a vybavenia, aj v prípade, že si na ne nárokoval výlučne nájomca (napr. výťahy, pohyblivé schodiská, vetracie zariadenia, vykurovacie zariadenia, automatické dvere atď.), prenajímateľ uzatvorí potrebné zmluvy o údržbe, poskytovaní služieb a likvidácii.

V princípe to neplatí pre technické zariadenia a vybavenia, ktoré sú súčasťou vnútorného vybavenia alebo dovezeného zariadenia, ktoré zabezpečil nájomca. V týchto prípadoch nájomca musí kedykoľvek na požiadanie preukázať prenajímateľovi uzatvorenie zmlúv o údržbe a vykonávaní údržby.

V prípade pochybností prenajímateľ po objektívnom uvážení záväzne určí, ktorá zmluvná strana musí uzatvoriť zmluvu o údržbe pre vybrané technické zariadenia a vybavenia.

Ak prenajímateľ uzatvorí zmluvy o údržbe pre technické zariadenia a vybavenia, nájomca musí prenajímateľovi zaplatiť všetky náklady s tým spojené, ak si na technické zariadenia a vybavenia nárokoval výlučne nájomca. Inak sa náklady môžu presunúť v súlade s príslušnými ustanoveniami podľa § 7.

4. Nájomca – z akéhokoľvek dôvodu – na vlastné náklady odstráni existujúce záslepky vedenia až po hlavnú rúru v predmete nájmu.

5. Škody na skle okien a dverí na stenách v predmete nájmu (vrátane vonkajších stien) musí nájomca odstrániť, okrem prípadu, že škodu spôsobí prenajímateľ. Ak škodu odstráni prenajímateľ, na čo má kedykoľvek po objektívnom uvážení nárok aj bez výzvy, nájomca musí uhradiť vzniknuté náklady.

§ 13

Stavebné a technické zmeny zo strany nájomcu

1. Na stavebné zmeny predmetu nájmu ako aj na zmenu technického vybavenia a strojov, ktoré nie sú súčasťou zariadenia nájomcu, nájomca potrebuje písomný súhlas prenajímateľa.. V zmysle zákona o dani z príjmov, Zákona 595/2003 Z.z., v znení neskorších predpisov, § 24 o technickom zhodnotení prenajatého hmotného majetku, uhradeného nájomcom prenajímateľ súhlasí, aby nájomca odpisoval vložené investície do prenajatých nebytových priestorov pošty Sereď 3.

2. Prenajímateľ súhlasí s vybavením predmetu nájmu prostriedkami ochrany proti neoprávnenému vniknutiu osôb do priestorov tvoriacich predmet nájmu inštaláciou technických zariadení – elektrickým kamerovým systémom a kamerovým systémom na vlastné náklady nájomcu, pričom kamerový systém nesmie monitorovať iné priestory prenajímateľa ako priestor prenechaný do nájmu nájomcovi. Nájomca vyhlasuje, že svoj kamerový systém bude inštalovať a prevádzkovať na vlastnú zodpovednosť, v súlade so všetkými právnymi predpismi a že si bude plniť všetky povinnosti, ktoré mu vyplývajú z príslušných právných predpisov najmä predpisov na ochranu osobných údajov.

3. Prenajímateľ môže vyžadovať súhlas s dokladom o poistení proti nebezpečenstvám súvisiacim so stavebnými, resp. technickými zmenami alebo príslušnými stavebnými opatreniami.
4. Nájomca ručí za to, že sa dodržia všetky platné ustanovenia pre tieto opatrenia.
Nájomca je povinný pravidelne kontrolovať bezpečnosť vybavení. Ručí za všetky škody, ktoré vzniknú prostredníctvom týchto opatrení alebo zmien. Platí to aj v prípade, ak sa nájomca nepreviní.
5. Ak nájomca dodatočne vyžaduje spotrebu energie alebo iného zásobovania (napr. prúdom, vodou), nájomca môže potrebné predĺženie prívodov realizovať až po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa. Nájomca však musí znášať vzniknuté náklady. To isté platí aj vtedy, ak nájomca chce inštalovať dodatočné odberné miesto.
6. Prenajímateľ môže vyžadovať zmenu alebo odstránenie stavebných, resp. technických zmien aj po udelení súhlasu, ak má na to dôležitý dôvod.
7. Po ukončení nájomnej doby môže prenajímateľ požadovať odstránenie stavebných, resp. technických zmien, ktoré uskutočnil nájomca, a vytvorenie pôvodného stavu. Prenajímateľ poskytuje nájomcovi spoluprácu s cieľom správneho uplatňovania účtovných a daňových predpisov. Prenajímateľ sa môže rozhodnúť, že za stavebné, resp. technické zmeny nebude požadovať odškodnenie. Nájomca je povinný prenajímateľovi poskytnúť údaje o hodnote vlastníctva s cieľom správneho uplatnenia účtovných a daňových predpisov. Oprávnenie na prevzatie neplatí však pre vybavenie (napr. nosníky, regály), ktoré zaobstaral nájomca.

§ 14

Opravy a stavebné zmeny vykonané zo strany prenajímateľa

1. Prenajímateľ môže bez súhlasu nájomcu uskutočniť opravy a stavebné zmeny, ktoré by viedli k udržiavaniu obchodného domu alebo predmetu nájmu alebo ktoré by boli potrebné na odvrátenie hroziaceho nebezpečenstva alebo by viedli k odstráneniu škôd.

To isté platí aj pre práce a stavebné opatrenia, ktoré síce nie sú nevyhnutné, ale sú účelné, slúžia predovšetkým modernizácii alebo lepšiemu využitiu budovy alebo pozemku. Patria tu aj prestavby uskutočnené v súvislosti s novým prenájmom jednotlivých plôch alebo s novým usporiadaním celého obchodného domu.

2. Prenajímateľ musí včas vopred oznámiť nájomcovi, že zamýšľa uskutočniť opatrenia. Opatrenia sa nesmú vykonávať v nevhodnej dobe. Prenajímateľ musí okrem toho dbať na obchodné záujmy nájomcu.
3. Nájomca musí sprístupniť časti predmetu nájmu, ktorých sa dotýkajú opatrenia, inak musí niesť vzniknuté zvýšené náklady. Vykonaniu prác nesmie brániť ani zapríčiniť ich oneskorenie.
4. Ak nájomca musí strieť realizáciu prác, nesmie si voči prenajímateľovi uplatniť zádržné právo, ani právo zúčtovania, ani nárok na náhradu škody.

Právo na zníženie má nájomca len vtedy, ak opatrenia obmedzia používanie predmetu nájmu prostredníctvom nájomcu na viac ako 4 týždne.

§ 15

Zmena a premiestnenie predmetu nájmu

1. Pred prevzatím predmetu nájmu prostredníctvom nájomcu, predovšetkým vo fáze plánovania a výstavby, prenajímateľ po objektívnom uvážení môže zmeniť polohu predmetu nájmu v rámci obchodu, jej pôdorys a/alebo jej veľkosť, ak existuje vecný dôvod a ak je nový predmet nájmu rovnocenný s pôvodným predmetom nájmu.

Obidve zmluvné strany môžu vzájomne požadovať, aby sa podmienky tejto nájomnej zmluvy v ustanoveniach nového predmetu zmluvy upravili, ak je to potrebné. Ak odporca námietky nesúhlasí s požadovaním zmeny, obidve zmluvné strany môžu do jedného mesiaca po oboznámení sa so zmenou predmetu nájmu odstúpiť od tejto zmluvy; inak zostávajú platné doterajšie podmienky.

2. Po odovzdaní predmetu nájmu nájomcovi môže prenajímateľ požadovať, aby sa nájomca presťahoval na iný rovnocenný predmet nájmu v rámci obchodu (náhradná nájomná plocha), ak doterajší predmet zmluvy z určitého vecného dôvodu, ktorý musí byť v prospech obchodu, prenajímateľ potrebuje využiť iným spôsobom a presťahovanie nájomcu je príliš náročné.

Konkrétne platia nasledujúce ustanovenia:

- a) Vecný dôvod je daný vtedy, ak je potrebné nové oddelenie alebo premiestnenie jednotlivých obchodných plôch kvôli prestavbovým opatreniam, z organizačných dôvodov, propagačných a marketingových dôvodov alebo z priemyselných a stavebno-právnych dôvodov v prospech obchodu.

- b) Presné určenie náhradnej nájomnej plochy a dátum, kedy zaniká užívateľské právo doterajšieho predmetu nájmu, prenajímateľ po objektívnom uvážení oznámi. Prenajímateľ sa o takýchto opatreniach dohodne s nájomcom a vyvodí čo možno najuspokojivejšie riešenie.
- c) Prenajímateľ písomne oznámi nájomcovi s minimálne 3-mesačným predstihom dátum, kedy končí užívateľské právo na doterajší predmet nájmu, rovnako aj presné miesto náhradnej nájomnej plochy. Nájomca dostane k dispozícii náhradnú nájomnú plochu najneskôr 20 dní pred ukončením užívateľského práva na doterajší predmet nájmu.
- d) Nájomca sa musí na novú nájomnú plochu presťahovať sám. Náklady spojené so sťahovaním nesie nájomca.
Za vstavané (montované) prvky, ktoré nájomca urobil na vlastné náklady a ktoré sa stali nepoužiteľnými z dôvodu sťahovaním podmieneného vymontovania, obdrží nájomca od prenajímateľa odškodnenie vo výške stanovenej daňovej zostatkovej hodnoty. Nájomca je povinný poskytnúť prenajímateľovi údaje o hodnote vlastníctva za účelom použitia účtovných a daňových predpisov v súlade so zákonom.
- e) Kvôli premiestneniu predmetu nájmu nemá nájomca nárok na náhradu ani právo na zníženie nájomného.
3. Premiestnenie predmetu nájmu (výmena predmetu nájmu) nevyžaduje žiadnu novú nájomnú zmluvu. Ostatné ustanovenia tejto zmluvy zostávajú naďalej v platnosti. Je predovšetkým potrebné prepočítať doterajšie trvanie nájmu na dojednané trvanie nájmu a ustanovenie o úprave nájomného platí naďalej, akoby sa ani nekonala výmena predmetu nájmu. Ak sa nedojedná nič iné, zostáva aj doterajšie nájomné nezmenené.

§ 15a Odborná firma

Všetky opatrenia nájomcu, pri ktorých zasiahne do predmetu nájmu a/alebo zmení predmet nájmu a/alebo odstráni nedostatky, musí vykonať odborná firma.

Nájomca musí prenajímateľovi predložiť ako doklad o riadnom vykonaní vyhlásenie odbornej firmy, že odborná firma, ktorú poveril nájomca, vykonal opatrenia riadne podľa uznaných technických noriem a že tieto opatrenia sú predmetom jeho profesionálnej a odbornej činnosti.

Vyhlásenie odbornej firmy je potrebné predložiť aj vtedy, ak si takéto vyhlásenie vyžaduje poistenie prenajímateľa alebo verejný úrad (napr. policajný úrad).

§ 16

Ochrana celého záujmu zo strany nájomcu

(prevádzková povinnosť, otváracie hodiny, sortiment tovaru/služby, iné povinnosti)

1. Nájomca je povinný používať predmet nájmu počas doby trvania nájomného vzťahu podľa zmluvne dojednaného nájomného účelu a je povinný prevádzkovať svoj obchod podľa bližších ustanovení nájomnej zmluvy, a síce udržiavateľne a intenzívne, s celým sortimentom, resp. všetkými dojednanými službami.
2. a) Nájomca sa zaväzuje prevádzkovať svoju prevádzku (t.j. mať ju otvorenú) nasledovne: pondelok – piatok od 8:00 do 17:30, v sobotu od 8:00 do 11:00, v nedeľu zatvorené. Uvedené otváracie hodiny platia do konca roka 2019. Po tomto termíne dôjde k prehodnoteniu a prípadnej úprave otváracích hodín podľa pôvodných požiadaviek spoločnosti Kaufland, od 8:00 do 20:00 denne. Táto zmena bude upravená dodatkom k nájomnej zmluve. Počas prestávok a obeda musí byť zaistená plná prevádzka. Nájomca sa zaväzuje, že bude vykonávať potrebné inventúry mimo prevádzkovej doby

Určenie a akúkoľvek možnú zmenu otváracích hodín realizuje prenajímateľ po objektívnom uvážení a s ohľadom na zákonné predpisy a úradné nariadenia o otváracích hodinách obchodov a podľa bežných otváracích hodín porovnateľných objektov podľa nasledujúceho predpisu e).

b) Prenajímateľ má právo určiť pre všetky prevádzky obchodného domu, a teda aj pre obchod nájomcu, s ohľadom na nasledujúci predpis c) a po objektívnom uvážení záväznú minimálnu otváraciu hodinu a tieto – ak je to potrebné a účelné – znovu zmeniť.

Nájomca je povinný dodržiavať vo svojom obchode tieto minimálne otváracie hodiny. Nájomca má právo prevádzkovať svoj obchod aj nad rámec minimálnych otváracích hodín, ak pritom neprekročí rámcové otváracie hodiny (otváracie hodiny obchodného domu).

c) Minimálne otváracie hodiny jednotlivých prevádzok obchodného domu môže určovať alebo meniť prenajímateľ alebo jeho zástupca priamo na mieste prostredníctvom dopĺňujúceho predpisu v domovom poriadku, vývesky (na čiernej tabuli obchodného domu), obežníka adresovaného nájomcovi alebo podobným spôsobom. Určenie alebo

zmena sa stane pre nájomcu záväzná v princípe tri mesiace po vyložení príslušnej vývesky alebo po doručení príslušného oznámenia nájomcovi. Vo výnimočných prípadoch stačí aj kratší čas, ale musí byť primeraný.

d) Počas prípadných prestávok a obedových prestávok musí byť obchod nájomcu stále v prevádzke, predovšetkým predaj sa musí zachovať v plnej miere. Nevyhnutné inventúry sa musia vykonávať mimo aktuálnych minimálnych otváracích hodín; ak by bola k tomu potrebná kľúčová alebo strážna služba, vzniknuté náklady nesie nájomca.

e) Obchod nájomcu musí byť v čase, keď je zatvorený, dobre uzamknutý. Nájomca tak urobí, aby zabránil vstupu klientom obchodného domu a iným nepovolaným tretím osobám a súčasne – minimálne počas rámcových otváracích hodín – musí zachovať atraktívny vzhľad zatvoreného obchodu. Potrebné vybavenie si zabezpečí nájomca na vlastné náklady. Nasledujúce musí odsúhlasiť prenajímateľ.

f) Nájomca je povinný poukazovať na otváracie hodiny svojho obchodu prostredníctvom dobre čitateľných a viditeľných štítkov, ktoré harmonizujú so vzhľadom obchodu a celého obchodného domu.

3. Nájomca bude vo svojom obchode ponúkať rozsiahly, atraktívny, spotrebiteľmi želaný sortiment tovaru, resp. tomu zodpovedajúce služby ako je uvedené v časti I, § 2 čis. 2.

Odlíšnosť od dojednaného sortimentu, resp. dohodnutých služieb, ktorého, resp. ktorých uvedené hranice sú v uvedenom zmysle určené, si vyžaduje predchádzajúci písomný súhlas prenajímateľa.

§ 16 a

Zásadný zákaz videomonitorovania

1. Nájomca je povinný voči prenajímateľovi upustiť v predmete nájmu od sledovania prostredníctvom opticko-elektronických zariadení (videomonitorovanie). Táto povinnosť upustiť od sledovania neplatí, ak je to v súlade s právnymi predpismi a ak

a) je sledovanie verejne prístupných priestorov predmetu nájmu potrebné na ochranu domového poriadku alebo na ochranu oprávnených záujmov pre konkrétne určené účely a ak nevznikajú žiadne dôvody na to, aby boli v prevahe záujmy dotknutých osôb vyžadujúce ochranu; vtedy je potrebné zviditeľniť stav sledovania a zodpovedné miesta prostredníctvom opatrení;

b) je sledovanie zamestnanca nájomcu vo verejne neprístupných priestoroch predmetu nájmu spojené s konkrétnym podozrením na trestnú činnosť alebo na iné závažné pochybenie na ťarchu nájomcu, ak existuje málo prostriedkov na vysvetlenie podozrenia, potom videomonitorovanie predstavuje jediný prostriedok, a teda sa považuje za primerané.

2. V prípade poskytnutia prenájmu od nájomcu je nájomca povinný dohodnúť si so svojim nájomcom, že je možné upustiť od videomonitorovania, iba ak nejde o výnimočné prípady uvedené v čísle 1, veta 2.

§ 16b

Ochranné opatrenia proti zneužívaniu údajov

1. Nájomca je povinný zabezpečiť, aby v súlade s používaním technických prístrojov pre bankový a platobný styk (najmä bankomaty; platobné a kartové terminály; elektronické pokladne; tlačiarne stavu na účte atď.) bolo vylúčené akékoľvek zneužívanie údajov, napr. sledenie ani iný nedovolený prístup k údajom. Nájomca musí preto s ohľadom na právo klienta a používateľa pravidelne kontrolovať umiestnené a používané technické prístroje, ak je to právne prijateľné, a na vlastné náklady vykonať všetky potrebné a únosné technické opatrenia. Na žiadosť prenajímateľa musí nájomca dokázať realizáciu potrebných opatrení.
2. Ak však predsa dôjde k zneužitiu údajov, je nevyhnutné neodkladne upovedomiť prenajímateľa. V prípade zneužitia údajov musí nájomca prenajímateľa oslobodiť od všetkých nárokov tretích strán, pretože prenajímateľa v tejto súvislosti nájomcovi neposkytuje záruku v súlade s touto zmluvou.

§ 17

Boj proti škodcom

1. Prenajímateľ sa zaväzuje v celom obchodnom dome, vrátane predmetu nájmu vykonávať boj proti škodcom prostredníctvom profesionálnych prostriedkov.
2. K tomu patria aj preventívne kontroly prostriedkov proti škodcom, ktoré je v predmete nájmu potrebné prispôbiť špecifickým prevádzkovým účelom predmetu nájmu.
3. Dokumentáciu kontrol bude uchovávať prenajímateľ. V prípade potreby ju predloží.

4. V prípade napadnutia škodcami v predmete nájmu je potrebné informovať vedenie domu priamo na mieste ako aj oddelenie Prenájomov/B2B prenajímateľa. Prenajímateľ sa zaväzuje v prípade nevyhnutnej potreby urobiť potrebné opatrenia v boji proti škodcom.
5. Náklady na boj proti škodcom v predmete nájmu nesie príslušný nájomca v rámci priamych vedľajších nákladov a náklady na boj proti škodcom v spoločných priestoroch sa prenesú ako nepriame vedľajšie náklady v zmysle ods. 12 prílohy č. 7.

§ 17 a Právo vstupu

Prenajímateľ alebo ním poverená osoba sú oprávnení vstúpiť do predmetu nájmu počas otváracích hodín na primeranú dobu po predchádzajúcom oznámení a vždy len v sprievode zodpovedného zamestnanca nájomcu. Aj v prípade ohrozenia má prenajímateľ právo kedykoľvek vstúpiť.

§ 18

Reklama a príspevok na reklamu

1. vypúšťa sa
2. Prenajímateľ si vyhradzuje právo na jednotnú vonkajšiu reklamu (na fasáde alebo na vonkajšej ploche). V takomto prípade môže prenajímateľ po objektívnom uvážení určiť, aby sa nájomca zúčastnil na tejto vonkajšej reklame, ďalej ako má v tomto prípade pritom integrovať reklamu súvisiacu s jeho obchodnou prevádzkou (napr. firemný nápis, reklamné pútače atď.).

Nájomca musí niesť náklady spojené s výrobou, zmenou alebo odstránením vonkajšej reklamy, ak sa týkajú jeho obchodnej prevádzky. Ak náklady nemôžu byť výhradne pridelené obchodnej prevádzke nájomcu, nájomca má povinnosť platiť časť z nich, pričom podiel nákladov môže po objektívnom uvážení určiť prenajímateľ.

Nájomca je oprávnený umiestniť označenie svojej prevádzky na predmete nájmu, vo forme vopred schválenej prenajímateľom. Návrh označenia prevádzky nájomcu bude vychádzať z dizajnu manuálu nájomcu. Nájomca predloží prenajímateľovi na odsúhlasenie návrh označenia jeho prevádzky na predmete nájmu, ktorý po odsúhlasení zo strany prenajímateľa bude podľa schváleného návrhu realizovať. V prípade, že prenajímateľ má svoj vlastný dizajn manuál označenia viacerých prevádzok v nájme, je na dohode oboch strán navrhnuť označenie predmetu nájmu nájomcu, pričom toto označenie musí zodpovedať základným podmienkam dizajnu manuálu nájomcu, ako sú logo a označenie exteriéru základnou informačnou tabuľou. Prenajímateľ berie na vedomie a súhlasí s tým, že pri schvaľovaní označenia predmetu nájmu Nájomcu v súlade s dizajnom manuálom Nájomcu, nie sú prípustné žiadne farebné odchýlky tohto označenia.

§ 19

Povinnosť predchádzania škodám a domový poriadok

1. Nájomca preberá odo dňa prevzatia predmetu nájmu
 - a) povinnosť predchádzania škodám v rámci predmetu nájmu (tzn. v nájomných miestnostiach, resp. na nájomných plochách) a
 - b) povinnosť predchádzania škodám, predovšetkým povinnosť čistenia a odstraňovania snehu a ľadu (odpratávanie, posýpanie) na plochách mimo budovy pred predmetom nájmu na plochách komunikácie, ak je predmet nájmu prepojený s ulicou (vstupné a výstupné dvere), pričom prenajímateľ – ak je to nevyhnutné – môže záväzne určiť a ohraničiť konkrétne plochy komunikácie podľa objektívneho zväženia.

Nájomca týmto oslobodzuje prenajímateľa od všetkých nárokov tretích osôb, ktoré vychádzajú z porušenia uvedených povinností.
2. Prenajímateľ má právo po objektívnom uvážení z času na čas vydať všeobecné predpisy (domový poriadok) alebo špeciálne pokyny pre jednotlivé prípady, ktoré bude vyžadovať kvôli dodržiavaniu všeobecného poriadku v obchodnom dome. Podobne to platí aj v prípade zmien a doplnení.
3. Prenajímateľ má právo vykonávať v obchodnom dome kontroly tašiek, resp. ich nechať vykonávať, ak ich považuje za nevyhnutné z konkrétneho podnetu alebo ako prevenciu proti krádežiam. Nájomca zabezpečí, aby sa jeho personál podrobil takýmto kontrolám.

§ 20

Parkoviská

1. Prenajímateľ vytvorí pre obchodný dom spoločné parkoviská pre zákazníkov. Tie sú počas otváracích hodín k dispozícii zákazníkom obchodného domu na krátkodobé parkovanie.

2. Prenajímateľ má právo obhospodarovať, ale nechať obhospodarovať parkoviská, pričom poplatky za používanie parkoviska sa môžu v primeranej miere zvyšovať. Pre zákazníkov obchodného domu môže platiť, že sa im poplatky za používanie parkoviska vrátia úplne alebo čiastočne.

Jednotlivosti obhospodarovania parkoviska a systém poplatkov za používanie parkoviska určuje prenajímateľ po objektívnom uvážení.

3. Parkoviská pre zamestnancov nájomcu sa neprenajímajú.

Prenajímateľ môže odvolateľným spôsobom dovoliť, že zamestnanci nájomcu môžu parkovať na miestach, ktoré patria k obchodnému domu podľa bližších určení prenajímateľa.

Prenajímateľ môže predovšetkým určiť, aby sa používali len niektoré miesta, a že sa v určitom čase alebo v konkrétnych prípadoch musia použiť iné parkovacie miesta v areáli obchodného domu alebo verejné parkovacie miesta mimo areálu obchodného domu.

Nájomca je povinný sa postarať o to, aby jeho zamestnanci prísne dodržiavali ustanovenia prenajímateľa.

Prostredníctvom takéhoto dovolenia, ani v prípade jeho dlhšieho trvania, nevznikajú žiadne práva.

§ 21

Zničenie predmetu nájmu a jeho obnova

1. V prípade úplného zničenia alebo zničenia prevažnej časti obchodu alebo predmetu nájmu (napr. prostredníctvom požiaru, zemetrasenia) prenajímateľ nie je zaviazaný k obnoveniu obchodu alebo predmetu nájmu. Platí to aj vtedy, ak ide len o čiastočné zničenie alebo poškodenie. Obnova sa od prenajímateľa nevyžaduje.
2. Prenajímateľ môže vypovedať nájomný vzťah s platnosťou ku dňu zničenia, a síce nezávisle na tom, či sa obchod alebo predmet nájmu obnovia v neskoršom čase alebo vôbec. V prípade obnovenia nemá nájomca nárok na uzatvorenie novej nájmovej zmluvy a ani nemá prednosť pre inými uchádzačmi.
3. Ak prenajímateľ nájmnú zmluvu nevypovedá, táto zaniká najneskôr 2 roky po zničení, ak sa dovtedy nezačne s obnovou.
4. Až do obnovy predmetu nájmu je pozastavená povinnosť platiť nájomné, platby za vedľajšie náklady, príspevok k nákladom spojených so správou nehnuteľností ako aj príspevky na reklamu, v prípade čiastočného užívania predmetu nájmu len čiastočne, v primeranej výške, ktorú prenajímateľ môže stanoviť po objektívnom uvážení.
5. Práva prenajímateľa zostávajú nedotknuté, ak nájomca alebo voči nemu zodpovedná tretia osoba sú zodpovední za škody.

§ 22

Ručenie nájomcu v prípade nedostatkov

1. Ručenie prenajímateľa za náhradu škody je vylúčené, ak vzniknú okolnosti, ktoré vylučujú zodpovednosť prenajímateľa.
2. Ručenie prenajímateľa je vylúčené aj vtedy,
 - a) pokiaľ nájomca môže ovládať riziko poškodenia podľa skutočností alebo ak škodám môže zabrániť, alebo
 - b) ak ide o počiatočné nedostatky, ktoré vznikli pri uzatváraní zmluvy alebo, ak predmet nájmu má byť ešte len vytvorený, pri dokončovaní alebo prenášaní predmetu nájmu na nájomcu a nájomcovi boli známe.

Prenajímateľ ale nie je povinný nájomcovi nahradiť škodu, pred ktorou sa nájomca môže chrániť poistením, ku ktorému je zaviazaný alebo ktorého uzatvorenie sa požaduje.

3. Existujúce výluky zo záruky (ods. 1 a 2) sa však nedotýkajú
 - a) škôd vyplývajúcich z ohrozenia života, poranenia tela alebo poškodenia zdravia, ktoré spočívajú na porušení povinnosti prenajímateľa, jeho zákonného zástupcu alebo pomocného personálu;
 - b) škôd, na ktoré prenajímateľ uzatvoril poistenie (napr. poistenie povinného ručenia vlastníkov domu alebo pozemku alebo poistenie budovy), a za ktoré sa skutočne poskytne náhrada;
 - c) škôd, za zabránenie ktorým prenajímateľ prevzal zodpovednosť prostredníctvom prevzatia záruky alebo prísľubu istej vlastnosti;

- d) škôd vyplývajúcich z nedostatku, ktorý prenajímateľ zlomyselne zatajil.
4. Ručenie prenajímateľa je obmedzené výškou predvídateľnej zmluvnej škody, pokiaľ prenajímateľ poskytuje záruku. To isté platí, ak prenajímateľ ručí za úmyselné alebo hrubé konanie z nedbanlivosti svojho zamestnanca alebo iného pomocného personálu.
5. Prenajímateľ neposkytuje nájomcovi záruku za porušenia používania nájmu, ktoré zapríčinili triete osoby vrátane iných nájomcov obchodu. Bude sa však usilovať o odstránenie porúch, ktoré sú mu známe.

§ 23

Iné ručenie prenajímateľa, osobné ručenie za osoby, ktoré pre neho pracujú

1. Na iné ručenie prenajímateľa za náhradu škody z akéhokoľvek právneho dôvodu sa vzťahuje § 22.
2. vypúšťa sa

§ 24

Narušenie zásobovania a prevádzky

1. Prenajímateľ nepreberá záruku za to, že zásobovacie spoločnosti a spoločnosti odpadového hospodárstva nezmenili ani neprispôsobili svoje služby (elektrický prúd, plyn, voda, palivo, teplárenské služby atď.). Nájomca nemôže z takýchto zmien vyvodiť žiadne práva ani nároky voči prenajímateľovi.
2. V prípade technických porúch, nedostatku paliva (aj nedostatku paliva priamo na mieste), výpadku elektrického prúdu alebo vody, zvýšenej moci, úradných nariadení alebo v prípade iných celkových alebo čiastočných nemožností služby sa nemôže požadovať vykurovanie predmetu nájmu a obchodu a/alebo prevádzky technických zariadení (ako napr. výtahov, vetracích a odvzdušňovacích zariadení, zariadení na zásobovanie energiou a odpadovou vodou atď.).

Prenajímateľ je v takomto prípade povinný dať neodkladný podnet na odstránenie prerušenia nevyhnutným a primeraným spôsobom. Iné práva a nároky nájomcu, predovšetkým nárokov na zníženie a náhradu škody, sú v tomto ohľade vylúčené.

§ 25

Poistenia

1. Prenajímateľ poistí budovu vrátane predmetu nájmu v rámci komplexného poistenia, ktoré pokrýva bežné prevádzkové riziká a uzatvorí poistenie povinného ručenia za dom a pozemok. Aktuálny rozsah poistnej ochrany prenajímateľ určí po objektívnom uvážení. Po objektívnom uvážení má prenajímateľ právo uzatvoriť ďalšie budúce súvisiace poistenia. Všetky poistné platby za poistenia, ktoré uzatvoril prenajímateľ, môžu čiastočne prechádzať na nájomcu.
2. Nájomca je povinný dostatočne poistiť stav tovaru, svoj inventár ako aj všetky svoje veci, aj tie, ktoré súvisia s budovou, proti nebezpečenstvám akéhokoľvek druhu. Ďalej je povinný uzatvoriť dostatočne primerané poistenie na sklo sklenených plôch, ktoré patria k predmetu nájmu, ako aj uzatvoriť dostatočne primerané poistenie povinného ručenia za prevádzku, ktoré musí pokrývať povinnosti zabezpečenia prevádzky vzťahujúce sa na nájomcu podľa § 19.
3. Na žiadosť je nájomca povinný predložiť prenajímateľovi doklady o uzatvorení a existencii poistení, ktoré uzatvoril, vo forme dokladu poistnej zmluvy a iných príslušných dokladov.

§ 26

Zmluvná pokuta

1. Nájomca je povinný zaplatiť zmluvnú pokutu, ak sa dopustí viny v súvislosti s jedným alebo viacerými nasledujúcimi porušeniami povinností:
 - a) porušenie prevádzkovej povinnosti podľa § 16 ods. 1;
 - b) nedodržanie zmluvne stanovených otváracích hodín podľa § 16 ods. 2;
 - c) porušenie povinnosti dodržania dohodnutého sortimentu, resp. ponúkať dohodnuté služby podľa § 16 ods. 3;
 - d) rozšírenia a zmeny sortimentu bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa;
 - e) porušenie povinnosti bojovať proti škodcom podľa § 17;
 - f) skladovanie, ponúkanie alebo predávanie tovaru mimo predmetu nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa;
 - g) porušenie povinnosti podľa § 20 ods. 3, postarať sa o to, aby zamestnanci prísne dodržiavali ustanovenia prenajímateľa ohľadom parkovacích miest;
 - h) Porušenie povinnosti podľa časti II § 11 ods. 3, že pred písomným schválením plánu vybavenia boli začaté práce spojené so zariadením a vnútorným vybavením.
 - i) priestupok voči zákazku videomonitorovania podľa § 16 a ods. 1;
 - j) porušenie povinnosti podľa § 16a ods. 2
 - k) porušenie povinnosti podľa časti II § 3 ods. 4

- l) porušenie povinnosti podľa § 32, ods. 8
- m) porušenie povinnosti podľa § 32, ods. 9
- n) porušenie povinnosti podľa § 29, ods. 4
- o) podľa časti II § 5, ods. 3 v sume vo výške nájomného, vedľajších nákladov, príspevku k nákladom spojených so správou nehnuteľností a príspevku na reklamu, a síce primerane za každý deň omeškania;
- p) podľa časti II § 10 ods. 3 v sume vo výške nájomného, platby vedľajších nákladov, príspevku k nákladom spojených so správou nehnuteľností a príspevku na reklamu ako pri zmluvne uskutočnenom prevzatí, a síce primerane za každý deň omeškania, ak by sa mohlo uskutočniť prevzatie v prípade zmluvného stanovenia zábezpeky nájomného.
2. Zmluvná pokuta má výšku 10 % sumy mesačného nájomného, v prípade dojednaného obrátového nájomného má výšku 10 % sumy mesačného minimálneho obrátového nájomného, a síce za každý deň, v ktorom sa nájomca napriek písomnej výzve vystavenej zo strany prenajímateľa dopustil priestupku porušenia povinnosti alebo ak porušenie povinnosti pretrváva po uplynutí primeranej zdržovacej lehoty, ktorú stanovil prenajímateľ, ak vyššie pod číslom 1 nebolo potvrdené inak.
- Ak by nájomca svojím konaním porušil viac vyššie uvedených povinností, zmluvná pokuta sa udeľuje za každú porušenú povinnosť osobitne.
- Všetky zmluvné pokuty sú pre každý kalendárny mesiac obmedzené smerom nahor na mesačné nájomné alebo, ak je dojednané obrátové nájomné, na minimálne mesačné obrátové nájomné.
3. Ostatné práva a nároky prenajímateľa zostávajú nedotknuté, predovšetkým nárok na plnenie, nárok na uplatnenie pokračujúcich škôd a právo na odstúpenie.
4. Zmluvná pokuta platí aj v tom prípade, ak nájomca porušením svojich povinností, ktoré sa vzťahujú na zmluvnú pokutu, nespôsobil žiadne škody. Platí to aj vtedy, ak nájomca nemá zodpovednosť za porušenie povinnosti. Nárok prenajímateľa na náhradu škody zostáva tým nedotknutý.
5. Nájomca je povinný zaplatiť zmluvnú pokutu podľa tohto článku zmluvy do 14 kalendárnych dní odo dňa vystavenia faktúry zo strany prenajímateľa.

§ 27

Podnájom

1. Nájomca môže predmet zmluvy prenajať len v rámci zmluvného účelu užívania a len s predchádzajúcim súhlasom prenajímateľa.

Spoločnosť Kaufland Slovenská republika v.o.s., ako oprávnený prenajímateľ prenajatých nebytových priestorov týmto dáva spoločnosti Slovenská pošta, a.s. ako nájomcovi súhlas na ďalší podnájom prenajatých nebytových priestorov pre nasledovných podnájomcov:

Poštová banka, a.s., Dvořákovo nábřeží 4, 911 02 Bratislava
IČO: 31 340 890

O súhlas sa musí požiadať minimálne tri mesiace vopred s oznámením mena a adresy podnájomníka.

Právo výpovede nájomcu je vylúčené, ak prenajímateľ odmietne vydať súhlas z dôležitého dôvodu. Takýto dôležitý dôvod je predovšetkým ten, ak na základe konkrétnych dôvodov vzniknú vážne pochybnosti, či v prípade zamýšľaného podnájmu budú splnené všetky požiadavky uvedené v nasledujúcom bode, čís. 2, a či nájomca podľa požiadavky prenajímateľa túto pochybnosť vyvráti v rámci primeranej doby.

2. Proti zamýšľanému podnájmu zo strany nájomcu nesmú stáť záujmy iných nájomcov a záujem prenajímateľa, že sa obchod v predmete nájmu bude trvalo prevádzkovať na vysokej úrovni, zodpovedajúcej charakteru obchodu. Rovnako musí byť zabezpečené, že budú neobmedzene splňané všetky povinnosti nájomcu, ako sú povinnosti podľa §§ 16, 16a, 17, 30. Podnájomník musí ďalej vedieť preukázať dobrú bonitu a kvalita jeho zamýšľanej prevádzky v predmete podnájmu musí zodpovedať požiadavkám obchodu.
3. Prenajímateľ môže primerané podmienky podmieniť svojím súhlasom. Predovšetkým môže prenajímateľ žiadať, aby mu bolo vyplácaných 50 % zo sumy, ktorá prekračuje výšku nájomného nájomcu, ako dodatočné nájomné.
4. V prípade podnájmu postúpi nájomca svoje peňažné pohľadávky nájomného a vedľajšie náklady voči podnájomníkovi na prenajímateľa. Postúpenie slúži ako istota pre všetky nároky prenajímateľa voči nájomcovi.

§ 28

Prevod nájomného vzťahu prenajímateľom

1. Prenajímateľ je oprávnený preniesť túto zmluvu so všetkými právami a povinnosťami na tretiu osobu (právnickú osobu, fyzickú osobu a/alebo súkromnú firmu). V takomto prípade je prenajímateľ vylúčený bez dodatočného ručenia z nájomného vzťahu. S takýmto prenesením vyjadruje nájomca svoj súhlas už teraz.
2. Uvedený predpis vrátane súhlasu nájomcu platí aj pre prenesenie nájomného vzťahu prostredníctvom terajšieho prenajímateľa.
3. Nájomca môže previesť svoje práva a povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa. Keďže sa práva a povinnosti plynúce z tejto zmluvy prevádzajú, resp. budú prevedené na tretiu osobu podľa zákona, nájomca je povinný informovať prenajímateľa minimálne 30 dní vopred o tomto prevode, resp. prevedení a prenajímateľovi poskytnúť v tejto súvislosti akúkoľvek potrebnú súčinnosť.

§ 29

Odstúpenie zo strany prenajímateľa

1. Prenajímateľ môže odstúpiť od tejto zmluvy, ak
 - a) prenajímateľ potrebuje predmet nájmu z dôležitého dôvodu, napríklad kvôli nevyhnutnej alebo účelnej prestavbe, a súčasne nie je možné presťahovanie nájomcu na náhradnú nájomnú plochu podľa § 15 alebo ak s nájomcom nie je možná dohoda alebo
 - b) bola hlavná nájomná zmluva prenajímateľa vypovedaná alebo inak ukončená z dôvodov, ktoré nemusia zastupovať prenajímateľ alebo ak je prenajímateľovi nevýhodné pokračovanie hlavného nájomného vzťahu, alebo
 - c) prenajímateľ, resp. prevádzková spoločnosť samoobslužného obchodného domu začnú s obchodnou činnosťou na prenajatom pozemku alebo s prevádzkou už začali z dôvodov, ktoré nemusia zastupovať ani prenajímateľ, ani prevádzková spoločnosť, alebo ktoré sú pre pokračovanie prevádzky prenajímateľovi alebo obchodnej prevádzke nevýhodné.
2. Prenajímateľ môže od tejto zmluvy odstúpiť po neúspešnom napomenutí, ak existuje taký dôležitý dôvod (odstúpenie z dôležitého dôvodu), predovšetkým ak nájomca
 - a) používa predmet nájmu bez súhlasu prenajímateľa úplne alebo čiastočne na iný účel, než bolo dojednané alebo ak bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa prenajme predmet nájmu tretej osobe alebo inak ponechá v používaní,
 - b) v priebehu dvoch týždňov po prevzatí predmetu nájmu nezačne s jeho vnútorným vybavením,
 - c) v čase otvorenia obchodu nezačne so svojou obchodnou činnosťou v predmete nájmu,
- d) v rozpore so zmluvou poruší vlastníctvo napriek písomnej výzve, predovšetkým výrazne poruší domový poriadok, osobitné pokyny prenajímateľa alebo svoju povinnosť predchádzania škodám (§ 19),
 - e) poruší prevádzkovú povinnosť podľa § 16 ods. 1, k čomu patrí aj nedostatočné vedenie obchodu (§ 16 ods. 1),
 - f) nedodrží zmluvne dojednané otváracie hodiny (§ 16 ods. 2),
 - g) poruší povinnosť viesť dohodnutý sortiment, resp. ponúkať dohodnuté služby (§ 16 ods. 3),
 - h) rozšíri alebo zmení sortiment bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
 - i) skladuje tovar mimo predmetu nájmu, ponúka ho alebo predáva bez predloženia predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
 - j) napriek dvojnásobnej písomnej upomienke nevedie svoju prevádzku správne a hygienicky bezchybne alebo nespĺňa požadované podmienky štátnej kontrolnej služby ohľadom hygieny a čistoty,
 - k) neposkytne údaje potrebné na výpočet obrátového nájomného alebo ich opakovane neposkytne včas alebo zadá chybné hodnoty obrátu,
 - l) neodovzdá dohodnutú zábezpeku nájomného najneskôr pri prevzatí predmetu nájmu prenajímateľovi,
 - m) neplní povinnosť vychádzajúci z časti I § 9 ods. 2 napriek výzve (prístupenie k reklamnému spoločenstvu, udržiavanie členstva, platenie príspevkov),

- n) napriek predchádzajúcej písomnej výzve nevytvoril plán vybavenia, resp. tento nezodpovedá požadovaným štandardom,
- o) poruší zákaz videomonitorovania podľa § 16 a ods. 1,
- p) poruší povinnosť podľa § 16a ods. 2
- q) poruší povinnosť podľa § 3 ods. 4
3. Okrem toho môže prenajímateľ odstúpiť od tejto zmluvy, ak
- a) nájomca odovzdal miestoprišažné vyhlásenie alebo
- b) na strane nájomcu dôjde k podstatnému zhoršeniu stavu majetku, takže sa zdá, že nájomca nebude môcť presne plniť svoje povinnosti. Po požiadaní o začatie konkurzného konania vzťahujúce sa na majetok nájomcu, prenajímateľ nemôže mimoriadne vypovedať zmluvu kvôli zhoršeniu majetkových pomerov nájomcu.
- c) Okrem toho prináleží právo odstúpenia prenajímateľovi,
– ak sa nájomca omešká s vybavením nájmu podľa § 8 dva po sebe nasledujúce termíny alebo ak mešká s jednou výraznou časťou alebo
– na istý čas, v trvaní viac než dva mesiace, mešká so zariadením vo výške sumy, ktorá by pokryla nájom na dva mesiace.
- d) ak obchod nebol schválený alebo len podstatne menšia časť plochy na rozdiel od toho, čo bolo plánované, bude povolené alebo
- e) schválenie dôležitého sortimentu alebo časti sortimentu, ktorý bežne patria k spotrebnému trhu/samoobslužnému obchodnému domu, bolo vylúčené alebo
- f) používanie dojednané v tejto zmluve alebo sortiment dohodnutý v schválení je úplne alebo čiastočne vylúčený alebo obmedzený.
- Podstatne menšia časť predajnej plochy než bola plánovaná sa vykazuje spravidla vtedy, ak sa táto odlišuje o viac ako 5 % od plochy, ktorá je uvedená v žiadosti o povolenie stavby.
- Právo odstúpenia podľa písmena d), e) a f) môže prenajímateľ vykonať v priebehu 8 týždňov po nadobudnutí právoplatnosti obmedzujúceho stavebného povolenia alebo rozhodnutia o zamietnutí alebo právoplatnosti súvisiaceho súdneho rozhodnutia.
4. Prenajímateľ má právo ukončiť zmluvu odstúpením podľa § 29 ods. 3 a nájomca je povinný nahradiť škodu, ak sa zúčastnil na opatreniach, ktoré sú pre obchodný vzťah relevantné a z hľadiska obchodnej súťaže obmedzujúce, predovšetkým rozhovormi s tretími osobami o rozdelení obchodu alebo o cenových dohodách alebo iných opatreniach, škodiacich obchodu.
5. Ak sa nájomný vzťah ukončí predčasne z dôvodov, ktoré musí zastupovať nájomca, je povinný prenajímateľovi uhradiť škody, ktoré týmto konaním vzniknú.
6. Akékoľvek odstúpenie sa musí realizovať písomnou formou. Odstúpenie od zmluvy nadobúda účinnosť dňom doručenia oznámenia prenajímateľa o odstúpení nájomcovi, pokiaľ sa odstúpenie nemá uskutočniť neskôr.
7. V prípade odstúpenia od zmluvy nemajú zmluvné strany nárok na vrátenie už poskytnutých služieb. Zmluvná strana, ktorej pred odstúpením od zmluvy poskytla služby druhá zmluvná strana, si tieto služby ponechá a ďalej dôjde ku konfrontácii poskytnutých služieb s ohľadom na ustanovenia tejto zmluvy. Zmluvná strana, ktorá odstupuje od zmluvy, má nárok na náhradu všetkých nákladov, ktoré týmto konaním vznikli.

§ 30
Daň z obratu
vypúšťa sa

§ 31
Vrátenie

1. Nájomca je povinný vrátiť predmet nájmu v čase ukončenia nájomného vzťahu úplne obnovený, v stave, v akom bol na začiatku nájomného vzťahu. Skrášľovacie opravy uvedené v § 12 sa musia vykonať určite v prípade potreby, najneskôr však pred ukončením nájomného vzťahu.

2. Pri ukončení nájomného vzťahu si môže prenajímateľ vybrať, či chce žiadať o obnovu pôvodného stavu alebo si chce ponechať umiestnené vybavenie a stavebné zmeny. Ak sa prenajímateľ rozhodne prevziať zmeny, nájomcovi zásadne nepatrí odškodnenie ani vyrovnanie za umiestnené vybavenie. Prenajímateľ poskytuje nájomcovi v súčinnosť za účelom správneho uplatňovania účtovných a daňových predpisov. Nájomca je povinný prenajímateľovi poskytnúť údaje o hodnote vlastníctva s cieľom uplatnenia účtovných a daňových predpisov v súlade so zákonom.
3. Pri vrátení predmetu nájmu sa vyhotoví preberací protokol, do ktorého sa zapíšu všetky nedostatky a reklamácie prenajímateľa. Uvedené nedostatky musí nájomca bezodkladne odstrániť. Prenajímateľ môže po dohodnutí lehoty nedostatky odstrániť sám, avšak na náklady nájomcu.
4. Pri vrátení predmetu nájmu prenajímateľovi musí nájomca vrátiť prenajímateľovi všetky kľúče a zakódované karty, ktoré dostal na začiatku nájmu a/alebo ktoré nechal zhotoviť. Inak má prenajímateľ právo na náklady nájomcu namontovať nové zámky do všetkých miestností, ku ktorým umožňovali prístup kľúče prenechané nájomcovi.
5. Nájomca ručí za prípadné staré záťaže na pozemku, najmä kontamináciu pôdy, pôdneho vzduchu a podzemnej vody. Nájomca musí preukázať, že staré záťaže nepochádzajú od neho.
6. Ak nájomca pokračuje v používaní predmetu nájmu po ukončení nájomného vzťahu alebo po uplynutí trvania nájmu, nepovažuje sa nájomný vzťah za predĺžený. Mlčanlivý súhlas s predĺžením nájomného vzťahu je vylúčený.

§ 32

Záverečné ustanovenia

1. Boli vydané len písomné ustanovenia, ktoré sú uvedené v nájomnej zmluve a v prílohách. Ústne dodatočné dojednania neexistujú.
2. Viacerí nájomníci ručia za všetky povinnosti uvedené v tejto nájomnej zmluve ako spoludlžníci.

Každý nájomca zastupuje iného nájomcu vo všetkých záležitostiach uvedených v tejto nájomnej zmluve. Vyhlásenia jedného nájomcu platia ako záväzné pre všetkých nájomcov. Pre nadobudnutie účinnosti vyhlásenia prenajímateľa stačí, ak ho odovzdá aspoň jednému nájomcovi.

Skutočnosti, ktoré pre jedného nájomcu znamenajú predĺženie alebo skrátenie nájomného vzťahu alebo sú pre neho dôvodom povinnosti náhrady škody, majú pre ostatných nájomcov rovnakú platnosť. Predsa to však neplatí pre prípad výpovede jedného z nájomcov z nájomnej zmluvy podľa zmluvného dojednania.

3. Ak by boli niektoré ustanovenie alebo iná časť tejto zmluvy alebo zmluvného dodatku, aj v prípade že bude uzatvorený v budúcnosti, neúčinné alebo nerealizovateľné alebo sa takými stanú, nebude tým zasiahnutá platnosť zmluvy v ostatných častiach.

V takom prípade platí účinná a realizovateľná úprava, ktorá je najbližšie neúčinnému, resp. nerealizovateľnému ustanoveniu podľa jeho zmyslu a účelu.

Zmluvné strany sú v tomto prípade na požiadanie jednej zo zmluvných strán preto povinné nahradiť neúčinné, resp. nerealizovateľné ustanovenie účinným a realizovateľným ustanovením, ktoré je podľa zmyslu a účelu neúčinnému, resp. nerealizovateľnému ustanoveniu najbližšie.

Podobne to platí pre medzery v zmluve.

4. Nájomca je informovaný o tom, že v rámci správy nájomnej zmluvy sa údaje a dátové nosiče súvisiace s nájomnou zmluvou budú ukladať a spracovávať podľa ustanovení zákona na ochranu osobných údajov konkrétnej krajiny.
5. Strany sú si vedomé, že pri všetkých obchodných aktivitách musí byť vždy dodržiavané platné právo („Compliance“).

Predovšetkým je v spoločnom obchodnom spojení nežiaduca korupcia a ostatné s hospodárskou kriminalitou súvisiace aktivity. Zmluvné strany nesmú k dosiahnutiu zmluvných cieľov ponúknuť, sľúbiť, žiadať alebo poskytovať spolupracovníkom ani im blízkym osobám osobné dary alebo iné, aj s podnikaním súvisiace výhody, bez ohľadu na ich druh a hodnotu, ktorých zámerom je uprednostnenie nekalým, nečestným, neprípustným spôsobom.

Zmluvné strany sa zaväzujú k tomu, že v rozsahu ich zodpovednosti budú dodržiavané všetky príslušné zákony a predpisy, o.i. aj zákony súvisiace s bojom proti korupcii, predpismi na ochranu hospodárskej súťaže a predpismi na ochranu osobných údajov.

Ak existujú konkrétne dôvody domnievať sa, že prenajímateľovi alebo obchodnému vzťahu hrozí veľká ujma spôsobená kriminálnym konaním, môže nájomca, aj anonymne, informovať vedenie prenajímateľa prostredníctvom interného Compliance Manažéra alebo prostredníctvom externého dôverného právneho zástupcu alebo na tento účel použiť Kaufland Online oznamovací systém na webovej stránke Kauflandu. Diskrétnosť je zaručená a identita

oznamovateľa bude postúpená ďalej len s jeho výslovným súhlasom. Objasnenie a detaily k tejto téme sú uvedené na internetovej stránke Kauflandu www.kaufland.com / v sekcii „Compliance“ alebo na internetovej stránke www.kaufland.sk v sekcii „Spoločnosť / Naše hodnoty / Compliance“ a je možné sa s nimi kedykoľvek znova oboznámiť.

6. Použiteľné právo je právo krajiny, v ktorej má prenajímateľ svoje sídlo.
7. vypúšťa sa
8. Zmluvné strany sa zaväzujú k tomu, že budú všetky informácie v rámci prevádzkových a obchodných tajomstiev vychádzajúcich zo spolupráce ako aj všetky informácie dôvernej povahy, ktoré za také označila jedna zo zmluvných strán, resp. sa takými zdajú byť, držať v tajnosti. Výnimkou z povinnosti zachovať tajomstvo sú informácie, ktoré v čase poskytnutia jednou zo zmluvných strán už vlastnila iná zmluvná strana, ktoré sú verejné, alebo ktoré pravidelne vyžadovala tretia strana, ako aj informácie poskytované úradom a štátnym pracoviskám na základe príslušných zákonných predpisov. Zmluvná strana, ktorá sa odvoláva na takúto výnimku, nesie dôkazné bremeno za predloženie tejto výnimky.
Ak je príjemca informácií na základe zákona povinný vyzradiť informácie, sú ním sprostredkované informácie obmedzené na zákonom požadovanú mieru. Táto povinnosť zachovať tajomstvo zahŕňa aj prevádzkové a obchodné tajomstvá, ako aj všetky informácie dôvernej povahy nadácie Kaufland Stiftung & Co. KG, Rötelstraße 35, Nemecko – 74172 Neckarsulm a s ňou spojených spoločností, ak nie sú predložené existujúce výnimky.
9. Nájomcovi sa bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa zakazuje uverejňovať značky a iné chránené označenia prenajímateľa ako aj existenciu zmluvného vzťahu alebo iných informácií o prenajímateľovi na reklamné účely. Tento zákaz s podmieneným súhlasom sa vzťahuje aj na mená, značky, iné chránené označenia a jednotlivé údaje o osobných alebo vecných vzťahoch nadácie der Kaufland Stiftung & Co. KG, Rötelstraße 35, Nemecko – 74172 Neckarsulm a s ňou spojených spoločností.

Časť III Prílohy

- 1) vypúšťa sa (príloha 1),
- 2) vypúšťa sa (príloha 2),
- 3) vypúšťa sa (príloha 3),
- 4) Pôdorys (príloha 4),
- 5) vypúšťa sa (príloha 5),
- 6) Popis stavby (príloha 6),
- 7) Vedľajšie náklady (príloha 7),
- 8) Štandardy zariadenia (príloha 8)
- 9) Energetický certifikát obchodného domu (príloha 9)

Vedľajšie náklady

K nepriamym vedľajším nákladom podľa časti II § 7 nájomnej zmluvy patria najmä:

1. **bežné verejné záťaže pozemku:**
tu patrí základná daň a poistenie proti požiaru budovy a proti živelným pohromám.
2. **náklady na poistenie majetku a povinného ručenia:**
tu patria menovite náklady na poistenie skla, poistenie proti požiaru, poistenie vodovodného potrubia, poistenie povinného ručenia za budovu, olejovú nádrž a výťah atď.
3. **náklady na zásobovanie vodou:**
tu patria náklady na spotrebu vody, základné poplatky a prenájom merača, náklady na používanie medzимерača, náklady na prevádzku domového zariadenia na zásobovanie vodou a zariadenia na úpravu vody vrátane látok na úpravu vody ako aj náklady na odčítanie a prepočítanie.
4. **náklady na**
 - a) **prevádzku centrálného zariadenia na zásobovanie teplou vodou:**
tu patria náklady na zásobovanie vodou podľa čís. 3, ak už neboli zohľadnené, a náklady na ohrev vody podľa čís. 6 písm. a ako aj náklady na odčítanie a prepočítanie;
alebo
 - b) **samostatnú priemyselnú dodávku teplej vody, aj zo zariadenia v zmysle písmena a:**
tu patria náklady na dodávku teplej vody (základná cena a cena práce) a na prevádzku príslušného domáceho zariadenia podľa čís. 6 písm. c ako aj náklady na odčítanie a prepočítanie;
alebo
 - c) **čistenie a údržbu teplovodných prístrojov:**
tu patria náklady na odstránenie sedimentov z teplej vody a zbytkov po spaľovaní vo vnútornom priestore prístrojov ako aj náklady na pravidelné kontroly prevádzkovej pripravenosti a prevádzkovej bezpečnosti a s tým spojené nastavenie prostredníctvom odborníka.
5. **náklady na odvádzanie vody:**
tu patria poplatky za používanie kanalizácie a čističiek, poplatky a odvody za dažďovú vodu a tesnenia, náklady na prevádzku príslušného neverejného zariadenia a náklady na prevádzku odvodňovacieho čerpadla, ako aj náklady na odstránenie zátok rúry.
6. **náklady na**
 - a) **prevádzku centrálného vykurovacieho zariadenia a vetracieho zariadenia (so spätným získavaním tepla):**
tu patria náklady na spotrebované palivo a jeho dodávku, náklady na prevádzkový elektrický prúd, náklady na obsluhu, kontrolu a ošetrovanie zariadenia, pravidelnú kontrolu prevádzkovej pripravenosti a prevádzkovej bezpečnosti vrátane nastavenia prostredníctvom odborníka, náklady na čistenie zariadenia a prevádzkového priestoru, náklady na merania podľa spolkového zákona na ochranu proti emisiám a náklady na používanie meraco-technického vybavenia na zisťovanie spotreby ako aj náklady na odčítanie a prepočítanie;
alebo
 - b) **prevádzku centrálného zariadenia na zásobovanie palivom:**
tu patria náklady na spotrebované palivo a jeho dodávku, náklady na prevádzkový prúd, náklady na kontrolu, náklady na čistenie zariadenia a prevádzkového priestoru ako aj náklady na odčítanie a prepočítanie;
alebo
 - c) **samostatnú priemyselnú dodávku tepla, aj zo zariadení podľa písmena a:**
tu patria náklady na dodávku tepla zo zariadenia, ktoré nepatrí k priemyselnej jednotke (základná cena a cena práce) a náklady na prevádzku príslušného domáceho zariadenia, menovite prevádzkového prúdu, náklady na obsluhu, kontrolu, ošetrovanie zariadenia, pravidelnú kontrolu jeho prevádzkovej pripravenosti a prevádzkovej bezpečnosti vrátane nastavenia prostredníctvom odborníka, na čistenie zariadenia a prevádzkového priestoru, náklady na používanie meraco-technického vybavenia na zisťovanie spotreby ako aj náklady na odčítanie a prepočítanie.
6. **náklady spojené s vykurovacím zariadením a zariadením na zásobovanie teplej vody:**
 - a) v prípade centrálnych zariadení podľa čís. 6 písm. a a príslušného čís.3, ak tam už neboli zohľadnené;
alebo

b) v prípade zásobovania prostredníctvom teplárenskej spoločnosti podľa čís. 6 písm. c a príslušného čís.3, ak tam už neboli zohľadnené;
alebo

c) v prípade spojeného poschodového vykurovania a zariadeniach na zásobovanie teplou vodou podľa čís. 6 písm. b a čís. 4 písm. c ako aj príslušného čís. 3, ak tam už neboli zohľadnené.

8. náklady na prevádzku mechanického osobného alebo nákladného výtahu, pohyblivých chodníkov a pohyblivých schodov atď.:

tu patria náklady na prevádzkový prúd, náklady na dozor nad obsluhou, kontrolu a ošetrovanie zariadenia, pravidelnú kontrolu jeho prevádzkovej pripravenosti a prevádzkovej bezpečnosti vrátane nastavenia prostredníctvom odborníka ako aj náklady na čistenie zariadenia.

9. náklady na spoločný prúd:

tu patria náklady na spotrebu prúdu na vonkajšie osvetlenie a osvetlenie častí budovy, ktorú spoločne nájomníci používajú, ako aj vstupov, chodieb, schodísk, skladov a náklady na spotrebu prúdu na vetracie, vykurovacie zariadenia, pohyblivé schodiská, výtah, dvere a iné spoločné technické zariadenia.

10. náklady na parkovacie zariadenia pre nákladné autá/riadenie dopravy:

tu patria náklady na čistenie, označovanie, osvetlenie a údržbu parkovísk, parkovacích krytov, parkovacích domov, parkovacích plachiet, podzemných garáží, zelených a iných vonkajších plôch ako aj náklady na údržbu a ošetrovanie zariadení na riadenie a vedenie dopravy.

11. náklady na zaistenie bezpečnosti v objekte, čistenie ulíc ako aj náklady na zimnú službu a vyhrievanie rámp:

tu patria poplatky za verejné čistenie ulíc a zimnú službu a náklady podľa neverejných opatrení.

K zimnej službe patria predovšetkým tiež náklady na odstraňovanie snehu a ľadu ako aj posýpacia služba na príjazdových cestách, parkoviskách, chodníkoch a iných spoločných vonkajších plôch, ďalej náklady na vyhrievanie rámp.

Preložené boli aj náklady na obstarávanie, resp. nájom nevyhnutných čistiacich zariadení.

12. náklady na čistenie budovy a domu a boj proti škodcom:

tu patria náklady na čistenie častí budovy a zariadenia, ktoré nájomcovia spoločne používajú, ako napríklad vchody, chodby, schody, kabína výtahu, fasády, sociálne priestory vrátane toaliet atď., a náklady na kontroly, ktoré sa na vyššie uvedené časti vzťahujú.

K nákladom na čistenie patria aj náklady na obstarávanie a výmenu alebo požičanie rohoží pred vchodmi, ďalej náklady na pravidelné dopĺňanie spotrebného materiálu v sociálnych priestoroch (napr. toaletného papiera, mydiel, uterákov, pričom o posledné sa môže postarať aj servisná služba).

13. náklady na čistenie komína:

tu patria poplatky, ktoré účtuje kominár.

14. náklady na starostlivosť o záhradu:

tu patria náklady na starostlivosť o záhradné plochy vrátane obnovy rastlín a drevín, na starostlivosť o námestia, vchody, príjazdy, ktoré neslúžia verejnej doprave atď.

15. náklady na likvidáciu odpadu:

tu patria poplatky za verejnú likvidáciu odpadu a náklady podľa neverejných opatrení.

Tu patria aj náklady, ktoré vzniknú nevyhnutným triedením surovín, aby bolo možné separovanie odpadu podľa aktuálne platných zákonných a úradných predpisov.

Ak nájomca používa odpadové nádoby spolu s prenajímateľom, nájomca je povinný realizovať triedenie odpadu a surovín podľa platných zákonných a úradných predpisov a zabezpečiť riadne plnenie nádob na odpad a iné suroviny.

Ak sa odpad netriedi alebo dôjde k rozporu s týmto ustanovením, a preto je potrebné platiť vyššie poplatky, zvýšené náklady, ktoré takýmto konaním vzniknú, zaplatí nájomca.

Presunú sa aj obstarávacie a nájomné náklady na odpadové nádoby a osobné náklady na zriadencov, ktorí sa postarajú o odstránenie odpadu a likvidáciu surovín.

Prenajímateľ má právo v budúcnosti siahnuť po opatreniach, ktoré budú nevyhnutné, a zatiaľ sa nachádzajú v procese schvaľovania. Vzniknuté náklady sa presunú na nájomcu.

Likvidácia bioodpadu (napr. zostatky z kuchyne, zelený odpad) prevezme koncesionár na vlastnú zodpovednosť a na vlastné náklady.

16. náklady na miestnu správu domov, vrátnika a požiarnu službu:

ide o náklady, ktoré vznikajú priamo na mieste (v objekte). Tu patria osobné a materiálne náklady a všetky platené služby, ktoré prenajímateľ musí vynaložiť na miestnu správu domov, vrátnika (domovníka) a domáci personál ako aj požiarnu službu.

17. náklady na vrátnika:

tu patria plat, sociálne odvody a všetky platené služby, ktoré prenajímateľ poskytuje vrátnikovi za jeho službu, predovšetkým za nasledujúce úkony:

- kontrola celkového stavu majetku vrátane všetkých všeobecne používaných dvier, vchodov a zariadení,
- poverenie od remeselníkov umiestniť a kontrolovať firmu, ktoré je prizvaná na vykonávanie prác,
- prijímanie reklamácií ako aj kontrola a odstraňovanie poukázaných problémov,
- vykonávanie príležitostných drobných opráv,
- vykonávanie kľúčovej služby, tzn. otváranie a zatváranie vchodových dvier, mreží parkoviska, posuvnej brány,
- zhromažďovanie odpadu vo vonkajšom areáli,
- kontrola technických zariadení,
- obsluha a kontrola kúrenia, zariadenia pre zásobovanie vodou a iných všeobecne používaných zariadení,
- pohotovostná služba a núdzová služba v prípade výpadku poplašného zariadenia,
- sprístupnenie všeobecne používaných dvier a okien a vodovodných a plynových ventilov,
- obsluha a kontrola výťahu,
- výmena žiaroviek a iných prostriedkov osvetlenia,
- vykonávanie príležitostných prác v záhrade,
- vykonávanie potrebných čistiacich prác, ak ich nevykonala čistiaca služba.

Ide tu len o názorné vymenovanie, ktoré nie je konečné.

18. náklady na dekorácie a reklamné vybavenie:

tu patria náklady na nájom, nákup, zariadenie a vybavenie ako aj zmenu a obnovu spoločného reklamného vybavenia a inštalácie a dekorácií, ktoré sa nachádzajú v spoločných priestoroch (napr. vianočné dekorácie).

19. náklady na stráženie:

tu patria náklady na nájom poplašných zariadení, telekomunikačné náklady (napr. náklady na pevné vedenie, telekomunikačné poplatky), náklady na zapojenie poplašného zariadenia a jeho kontrolu (predovšetkým prostredníctvom strážnej služby, hliadkovej služby a polície), náklady na plané poplachy, ďalej náklady na kontroly prostredníctvom strážnej služby, hliadkovej služby, náklady na najatých detektívov a náklady vynaložené za kontrolu vecných nákladov.

20. náklady na požiarnu službu:

tu patria náklady na nájom poplašných zariadení, telekomunikačné náklady (napr. náklady na pevné vedenie, telekomunikačné poplatky), náklady na zapojenie poplašného zariadenia a jeho kontrolu, náklady na plané poplachy,

21. náklady na prevádzku spoločného anténového komplexu

tu patria náklady na prevádzkový prúd a náklady na pravidelnú kontrolu funkčnosti vrátane nastavenia prostredníctvom odborníka alebo poplatok za používanie anténového komplexu, ktorý nepatrí k hospodárskej jednotke.

22. náklady na vybavenie, ošetrovanie a opravu technických zariadení a prevádzkovo-technického vybavenia:

tu patria náklady na ošetrovanie, čistenie, údržbu (aj celkovú údržbu), nevyhnutné inšpekcie (napr. prostredníctvom vrátnika, domovej revízie, údržbových firiem, Technického kontrolného spolku TŮV atď.) ako aj na iné ošetrovanie a

opravu, a síce všetkých technických zariadení a prevádzkovo-technického vybavenia predmetu nájmu a obchodu, predovšetkým

- poplašné zariadenie,
- zariadenia ELA,
- samohasiace zariadenia,
- núdzové napájacie zdroje, núdzové napájacie batérie a núdzové osvetlenie,
- výťahy, pohyblivé schody a pohyblivé chodníky,
- elektrické vchodové dvere,
- vykurovacie zariadenie,
- vzduchotechnické zariadenia (predovšetkým vetracie a klimatizačné zariadenia),
- tukové separátory
- zariadenia na úpravu vody,
- dymové a plynové klapky,
- zariadenie na ochranu pred bleskom,
- nádoby na palivové usadeniny,
- nádoby na odstránený odpad,
- hasiace zariadenia,
- sanitárne zariadenia,
- osvetlenie domu a parkoviska,
- svetelné reklamy a iné reklamné vybavenie,
- dekorácie,
- závary,
- telefónna centrála,
- trafostanica,
- prečerpávacie zariadenie,
- čistiace stroje,
- ročné hodiny,
- označenie parkoviska,
- dverová vzduchová clona,
- protipožiarne dvere,
- parkovacie automaty,
- dopravné značky a systém riadenia dopravy,
- prechodové mostíky,
- výstražné zariadenie CO,
- zariadenie na hlásenie požiaru,
- posuvná brána.

23. náklady na obstaranie náhradných dielov, prvotné obstaranie a nájom technických zariadení a prevádzkovo-technického vybavenia:

tu patria tieto náklady:

a) obstaranie náhradných dielov (obnova) technických zariadení a prevádzkovo-technického vybavenia predmetu nájmu a obchodu (predovšetkým zariadení a vybavenia uvedených v čís. 22), ktoré po objektívnom uvážení prenajímateľa nie sú viac ekonomicky opraviteľné, a preto je potrebné ich vymeniť;

b) prvotné obstaranie alebo nájom týchto technických zariadení a prevádzkovo-technického vybavenia, ktoré sú po objektívnom uvážení prenajímateľa potrebné a účelné kvôli zachovaniu racionálnej prevádzky.

24. náklady na prevádzku technických zariadení a prevádzkovo-technického vybavenia:

tu patria náklady na prevádzku technických zariadení a prevádzkovo-technického vybavenia uvedených v čís. 21 a 22, ak v iných ustanoveniach nie sú uvedené žiadne ďalšie úpravy.

25. náklady na ošetrovanie a opravu spoločných častí budovy a vonkajších plôch:

tu patria náklady na ošetrovanie a opravu (vrátane potrebných skrášľovacích opráv a odstraňovania škôd spôsobených vandalizmom) všetkých používaných častí budovy (ako napr. vchodov, chodieb, schodísk, prevádzky Mall) a vonkajších plôch (napr. parkoviska, príjazdových a odjazdových ciest).

26. náklady na vlastnú priemyselnú dodávku energie vo forme chladu, svetla a elektrickej energie:

27. ďalšie náklady podľa poriadku prevádzkových nákladov:

tu patria všetky ďalšie náklady, ktoré neboli uvedené v týchto predpisoch podľa nariadenia o zozname prevádzkových nákladov (nariadenie o prevádzkových nákladoch). Ak by sa nariadenie o prevádzkových nákladoch v budúcnosti zmenilo, platí vždy nové znenie odo dňa nadobudnutia svojej platnosti.

28. ostatné vedľajšie náklady (prevádzkové náklady):

to sú vedľajšie náklady (prevádzkové náklady), ktoré neboli vymenované v číslach 1 až 27, menovite prevádzkové náklady z vedľajších budov, zariadení a vybavenia, ďalej vstupných zariadení, spoločných sociálnych priestorov a reklamného vybavenia atď.

Doplňujúce úpravy:

- a) Vedľajšie náklady, ktoré sa podľa existujúcich ustanovení môžu evidovať vo viacerých nákladových položkách, sa budú účtovať len raz.

- b) Prenajímateľ má právo preniesť pomerne na nájomcu všetky zmeny vo vedľajších nákladoch predmetu nájmu, obchodu alebo pozemku ako aj všetkých novo zavedených verejných odvodov a iných nákladov a záťaží v ekonomickej súvislosti s predmetom nájmu, obchodom alebo pozemkom, vzniknuté po uzatvorení zmluvy – vzťahujúce sa aj spätne na zúčtovacie obdobie.

Zriaďovacie štandardy

1. Vedenie zákazníkov / smer chodu / šírka nákupného móla
 - Pri vnútornom zariadení predmetu nájmu je potrebné brať ohľad na smer chodu zákazníkov (vchod a východ / pokladne).
 - Typický zákazník vedie nákupný košík, potrebuje voľný prístup cca 2 m a dostatočný priestor.
 - Pre koncesionárov so stravovacími službami (pekár, mäsiar, lahôdky, občerstvenie) to znamená, že musia posunúť predajné pulty od hranice nájomnej plochy o 20 až 60 cm; úplne podľa miery prenajímateľa.
 - Zadné priestory (príprava / chladenie / sklad) musia byť usporiadané a skryté tak, aby sa zákazníkom nenaskytl bezprostredný a neatraktívny pohľad. V prevádzkach pekár/mäsiar/lahôdky nemusia byť dvere z dôvodu ich častého otvárania. Namiesto toho pôsobí veľmi atraktívne umiestnenie stenových prvkov, ktoré zabránia neželanému pohľadu.

2. Stropné zrkadlo (koncept osvetlenia)
 - Svetlo patrí k tovaru, predmet nájmu je potrebné rozsvietiť. Nástenné police musia byť osvetlené osobitne.
 - Pre všetky odvetvia platí minimálna intenzita svetla 1 000 Luxov na meter štvorcový (1 000 lx/m²).
 - Osvetľovacie prostriedky musia byť navzájom koncepčne zladené. Farba svetla musí zdôrazňovať zvláštnosti konkrétneho odvetvia (napr.: červené svetlo pri pultoch v mäsiarstve).
 - Ak má nájomca iné otváracie hodiny ako prenajímateľ, je nájomca povinný v príslušnom čase rozsvietiť tretinové osvetlenie. Svetelná reklama musí byť počas otváracích hodín obchodu zapnutá (pozri bod 4).
 - Ak stropné zrkadlo znamená zmenu pre existujúce alebo plánované vetracie alebo samohasiace zariadenie, všetky potrebné (zvýšené) náklady nesie nájomca.

3. Koncept farieb a materiálov
 - Obvodové a deliace steny maľuje nájomca (farebne, nie nabiele), ak nie sú úplne dohora zaplnené regálmi.
 - Výber farby musí byť vhodný pre dané odvetvie. Napríklad pekár musí použiť prírodné a teplé farebné tóny.
 - Usporiadanie na stenách a vybavenie musia byť farebne navzájom zladené.
 - Ak medzi spodnou hranou medzistropu a predavačmi vznikne voľný priestor viac než 50 cm, je potrebné na tento priestor naniesť atraktívny farebný náter; napr. fototapetu.

4. Reklamný koncept (svetelná reklama z jednotlivých písmen a/alebo svetelnej nádoby)
 - Nájomca musí na zástenu zo strany nákupného móla umiestniť reklamu nad predmetom nájmu.
 - Potrebný prívod elektrického prúdu musí zabezpečiť nájomca. Kabeláž je nevyhnutné uložiť tak, aby ju nebolo vidieť.
 - Nápis musí byť výstižné meno (značka) a/alebo odvetvie/logo.
 - Reklamu je potrebné umiestniť v primeranej veľkosti – s ohľadom na šírku plochy.

5. Fasáda obchodu zo strany k Mall (neplatí pre pekára, mäsiara, lahôdky, občerstvenie)

Ak sa nájomca so svojimi otváracími hodinami odlišuje od otváracích hodín, ktoré stanovil prenajímateľ, musí nájomca na vlastné náklady atraktívne opatriť predmet nájmu fasádou, pričom povolenie sa vyžaduje pre nasledujúce alternatívy:

 - a) hliníkovo-sklenená fasáda s 2-krídlovými dvermi alebo s priehľadnou zvinovacou mrežou vo vstupnom priestore,
 - b) sklenené rolovacie zariadenie,
 - c) priehľadná textilná deliaca stena.

Nájomca musí prevziať aj náklady na prípadnú nosnú konštrukciu, ktorú by bolo potrebné umiestniť zo statických dôvodov na fasádu a na úpravy, ktoré z toho vyplývajú (strop, vetranie, samohasiace zariadenie).