

Nájomná zmluva č. 223

(ďalej aj ako „zmluva“), ktorú uzavreli účastníci / zmluvné strany:

Prenajímateľ:

M-MARKET, akciová spoločnosť,
IČO: 36 027 146, DIČ: [REDAKOVANÉ], IČ DPH: [REDAKOVANÉ],
sídlo: **Námestie republiky 5994/32, 984 01 LUČENEC,**
obchodná spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri
OS Banská Bystrica, oddiel: Sa, vložka č.: 474/S,
zastúpená: Zsolt Gubovič, splnomocnený na základe Splnomocnenia z 08.04.2022,
bankové spojenie:
Tatra banka, a.s., BIC: TATRSKBX, č.ú.: [REDAKOVANÉ],
(ďalej aj ako „**M-MARKET, akciová spoločnosť**“ alebo „**prenajímateľ**“),

a

Nájomca:

Organizátor IDS BBSK, a.s.,
IČO: 54 162 793, DIČ: [REDAKOVANÉ], IČ DPH: [REDAKOVANÉ],
sídlo: **Nám. SNP 23/23, 974 01 Banská Bystrica,**
obchodná spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri
OS Banská Bystrica, oddiel: Sa, vložka č.: 1219/S,
prostredníctvom: Ing. Radoslav Vavruš - predseda predstavenstva,
Ing. Martin Lejtrich - podpredseda predstavenstva
bankové spojenie:
Slovenská sporiteľňa, a.s., BIC: GIBASKBX, č.ú.: [REDAKOVANÉ],
(ďalej aj ako „**Organizátor IDS BBSK, a.s.**“, alebo ako „**nájomca**“),

podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení,
podľa Občianskeho zákonníka a Obchodného zákonníka, v nasledovnom znení:

1. Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľnosti OC Kocka vo Veľkom Krtíši, na ul. SNP č. 35, zapísanej na liste vlastníctva č. 1842 pre obec a k.ú. Veľký Krtíš ako OBCHOD, súpisné číslo 468, na parcele č. 2628/1 (ďalej aj ako „nehnuteľnosť“), v ktorej sa nachádzajú rozličné nebytové priestory, určené na podnikateľské a prevádzkové účely.

2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu nebytové priestory - obchodné priestory na I. nadzemnom podlaží nehnuteľnosti, o celkovej výmere ich podlahových plôch 39,92 m², ktoré sú farebne vyznačené aj na plániku nehnuteľnosti, ktorý tvorí Prílohu č. 1 tejto zmluvy (ďalej „nebytové priestory“).

3. Nájomca bude nebytové priestory užívať na účely prevádzkovania kancelárie prvého kontaktu.

4. Nájom nebytových priestorov sa dojednal na dobu neurčitú, začína plynúť od 01. 03. 2023.

5. Prenajímateľ sa zaväzuje prenajaté nebytové priestory udržiavať v stave spôsobilom na ich užívanie na účel podľa tejto zmluvy a zabezpečovať riadne plnenie služieb (možnosť odberu elektriny, vody, a odvodu splaškov a pod.) bežne poskytovaných s nájmom.

6. Nájomné. Nájomné za všetky prenajaté nebytové priestory zmluvné strany dohodli v sumách po 480,-€ plus 20% DPH 96,-€, teda spolu aj s DPH po 576,-€ mesačne, podľa čoho celoročné nájomné spolu aj s DPH činí 6.912,-€.

Táto nájomná zmluva a v nej dohodnuté platby nájomného slúži pre zmluvné strany ako doklad považovaný za súhrnnú faktúru podľa § 75 ods. 2 zákona č. 222/2004 Z.z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov. Deň dodania služby pre účely dane z pridanej hodnoty je najneskôr posledný deň príslušného kalendárneho mesiaca.

7. Nájomné podľa bodu 6. tejto zmluvy je splatné pravidelne mesačne vo výške po 576,- € , resp. v sumách zvýšených postupom podľa bodu 9. tejto zmluvy, vždy najneskôr do 05. dňa mesiaca, za ktorý sa nájomné platí. Nájomné sa platí vkladom hotovosti, alebo bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa, uvedený v záhlaví tejto zmluvy. Nájomca je povinný označiť platbu nájomného (variabilný symbol) svojim identifikačným číslom (IČO). V zmysle § 78a zákona č. 222/2004 Z.z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov si prenajímateľ bude do kontrolného výkazu ako číselnú identifikáciu dokladu uvádzať IČO nájomcu.

Nájomca je povinný uhradiť prenajímateľovi pri podpise tejto zmluvy zálohovú platbu vo výške 960,-€ plus 20% DPH 192,-€, teda spolu aj s DPH vo výške 1.152,-€, ktorá zodpovedá dohodnutému nájomnému za posledné dva mesiace nájmu. K prijatej platbe je prenajímateľ povinný vystaviť faktúru pre nájomcu v zmysle § 19 ods. 4 zákona č. 222/2004 Z.z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov. Táto prijatá zálohová platba bude zúčtovaná pri skončení nájmu.

8. Nájomné, paušálna platba za spoločné prevádzkové náklady, zálohy, fakturované sumy podľa faktúr, alebo nedoplatky podľa vyúčtovacích faktúr sú zaplatené včas, ak najneskôr v deň ich splatnosti budú v skutočnosti pripísané k dobru účtu prenajímateľa. Ak deň splatnosti nebude pracovným dňom, za posledný deň splatnosti sa pokladá prvý nasledujúci pracovný deň. Zmluvné strany sa dohodli, že ak nájomca neuhradí prenajímateľovi splatné nájomné, paušálnu platbu za spoločné prevádzkové náklady, zálohy, fakturované sumy podľa faktúr, alebo nedoplatky podľa vyúčtovacích faktúr včas v dohodnutej dobe a výške, ako to vyplýva z tejto zmluvy, bude povinný zaplatiť prenajímateľovi okrem dlžnej sumy aj úroky z omeškania vo výške podľa zákona a okrem toho aj zmluvnú pokutu podľa § 544 Občianskeho zákonníka vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý, hoc iba aj začatý deň trvania omeškania s ich zaplatením.

9. Výška nájomného uvedeného v bode 6. tejto zmluvy ako aj výška platby za spoločné prevádzkové náklady uvedená v bode 15. tejto zmluvy sa viažu na mieru domácej inflácie tak, že každoročne počnúc od 01. 01. 2025 vzniká prenajímateľovi právo zvýšiť nájomné za prenajaté nebytové priestory ako aj právo zvýšiť platbu za spoločné prevádzkové náklady späťne, počnúc už dňom 01. januára daného roka, o mieru zodpovedajúcu 50%-ám oficiálne zverejneného percenta inflácie na Slovensku za predchádzajúci kalendárny rok. Právo takto zvýšiť nájomné ako aj platbu za spoločné prevádzkové náklady má prenajímateľ každoročne počnúc od 01. 01. 2025, pričom základom, z ktorého sa takéto zvýšenie vypočíta, je v prvom prípade zvýšenia nájomné vo výške podľa bodu 6. tejto zmluvy, v druhom a v ďalších prípadoch ročného zvýšenia naposledy takto zvýšené nájomné. Pokiaľ ide o platbu za spoločné prevádzkové náklady, základom, z ktorého sa takéto zvýšenie vypočíta, je v prvom prípade zvýšenia platba za spoločné prevádzkové náklady vo výške podľa bodu 15. tejto zmluvy, v druhom a v ďalších prípadoch ročného zvýšenia naposledy takto zvýšená platba za spoločné prevádzkové náklady. Nájomca uznáva toto právo prenajímateľa a zaväzuje sa takto zvýšené nájomné ako aj zvýšenú platbu za spoločné prevádzkové náklady platiť prenajímateľovi aj späťne, počnúc 01. januárom daného roka, na základe prenajímateľovho mierou inflácie zdôvodneného písomného oznámenia o takomto zvýšení nájomného a platby za spoločné prevádzkové náklady; súčet súm, o ktorú sa takto zvýšilo nájomné a platby za spoločné prevádzkové náklady za mesiace od 01. januára daného roka, za ktoré je nájomné a platby za spoločné prevádzkové náklady v dovtedajšej výške už uhradené, je nájomca

povinný zaplatiť prenajímateľovi spolu s najbližšie splatným nájomným a najbližšie splatnou platbou za spoločné prevádzkové náklady.

10. Náklady za všetky nájomcovi poskytnuté služby spojené s nájmom (elektrický prúd, kúrenie, plyn, teplo, vodné, stočné aj dažďová voda) si hradí výlučne nájomca, mimo nájomného. Prenajímateľ bude poskytovať nájomcovi nasledovné služby spojené s nájmom: odber elektrickej energie, plynu (či už vo forme ich priameho odberu, alebo vo forme poskytnutého vykurovania, odberu teplej vody a pod.), odber vody a služieb stočného, odvod dažďovej vody, protipožiarneho zariadenia nehnuteľnosti a akékoľvek iné opakujúce sa služby poskytované nájomcovi, využívané nájomcom, alebo slúžiace aj nájomcovi, či zriadené alebo zabezpečované aj v prospech nájomcu (ďalej „služby“). Náklady spojené s vývozom odpadu si hradí nájomca sám mimo nájomného.

11. Zálohy za energie (splátkový kalendár). Za účelom priebežného uhradzovania nákladov spojených so službami, spočívajúcich iba v dodávke elektriny, plynu, vody+stočného (vrátane odvodu dažďovej vody), alebo tepla (ďalej „energie“) sa nájomca zaväzuje pravidelne platiť prenajímateľovi mesačné zálohy za tieto energie, ako časť služieb (ďalej „zálohy“) vo výškach, predpísaných prenajímateľom. Prenajímateľ je oprávnený kedykoľvek počas účinnosti tejto zmluvy vystaviť na ťarchu nájomcu písomný splátkový kalendár, ktorým mu predpíše výšky jednotlivých mesačných záloh na vopred určené obdobie (ďalej „splátkový kalendár“) podľa predpokladanej výšky nákladov za energie na dané obdobie. Prenajímateľ je počas tejto zmluvy oprávnený vystaviť na ťarchu nájomcu opakovane aj viac splátkových kalendárov, najmä pri zmene vstupných cien energií, pri zistení, alebo očakávaní vyššej spotreby energií u nájomcu a pod. Neskôr vystavený splátkový kalendár okamihom jeho doručenia nájomcovi ruší platnosť predchádzajúceho splátkového kalendára. Sumy jednotlivých mesačných záloh uvedené na splátkovom kalendári sa rozumejú bez dane z pridanej hodnoty (DPH); každú sumu zálohy je prenajímateľ oprávnený zvýšiť o DPH vo výške podľa platných predpisov. Splátkový kalendár na zálohy sa pokladá za súhrnnú faktúru podľa § 75 ods.2 zákona č. 222/2004 Z.z. o dani z pridanej hodnoty. Deň dodania služby na účely DPH je posledný deň v každom mesiaci, na ktorý sa daný splátkový kalendár vzťahuje. Nájomca sa zaväzuje pravidelne každý mesiac uhrádzať prenajímateľovi v splátkovom kalendári uvedené zálohy aj s DPH vo výškach a v lehotách splatnosti, uvedených v aktuálnom splátkovom kalendári. Pri úhradách záloh sa nájomca v príkaze na úhradu zaväzuje uvádzať variabilný symbol v tvare: číslo splátkového kalendára/ kalendárny mesiac, na ktorý sa platená záloha vzťahuje/príslušný kalendárny rok.

12. Faktúry za služby a výdavky. Náklady za tie služby a iné výdavky súvisiace s nájmom či vyvolanými nájmom, na ktoré sa nevzťahujú zálohy sa nájomca zaväzuje prenajímateľovi nahradiť/zaplatiť v takých sumách aj s DPH, ako budú tieto uvedené na osobitných faktúrach prenajímateľa iba za takéto služby a iné výdavky súvisiace s nájmom či vyvolanými nájmom. Zmluvné strany za iné výdavky súvisiace s nájmom či vyvolané nájmom považujú najmä náklady všetkých opráv (okrem bežných opráv), pravidelných a iných nepravidelných revízií, certifikátov či kontrol vyhradených technických zariadení a iných zariadení v nehnuteľnosti, ktorými sú najmä plynové a iné kotly, bojler, lokálne zdroje tepla (vykurovacie telesá), zdvíhacie zariadenia, výťahy, hydraulické plošiny, elektrické zariadenia (rozumejú sa nimi aj elektrické inštalácie až po bod pripojenia spotrebiča), zariadenia na ochranu pred účinkami atmosférickej elektriny (bleskozvody), tlakové zariadenia všetkého druhu (tlakové nádoby a pod.) elektrická požiarne signalizácia, zariadenia na odvod spalín horenia (komíny a pod.), vetracie otvory a šachty, požiarne vodovody a ostatné hasiace prístroje, náklady spojené s priebežným zabezpečovaním schodnosti chodníkov pred nehnuteľnosťou a okolo nej chodcami najmä v zime, odstraňovanie prevísajúceho snehu a ľadu z nehnuteľnosti, a pod. (ďalej „výdavky“).

Prílohou faktúry v zmysle prvej vety tohto bodu zmluvy je kópia faktúry/faktúr alebo iného dokladu/dokladov o výške sumy nákladov za službu alebo výdavky, ktorá/ktoré sa takouto faktúrou predkladajú nájomcovi k náhrade. Každú faktúrou vyfakturovanú sumu sa nájomca zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi na účet, spôsobom a v lehote splatnosti, ako to bude vyplývať z obsahu danej faktúry. Pri úhradách jednotlivých faktúr sa nájomca v príkaze na úhradu zaväzuje uvádzať variabilný symbol, uvedený na faktúre, ktorú uhrádza.

13. Vyúčtovanie. Za každý kalendárny rok, najneskôr do konca mája nasledujúceho kalendárneho roka sa prenajímateľ zaväzuje spracovať pre nájomcu ročnú vyúčtovaciu faktúru (ďalej „vyúčtovacia faktúra“) za tie poskytnuté služby ako aj výdavky, ktoré neboli fakturované faktúrou v zmysle bodu 12. tejto zmluvy (ďalej „ročné vyúčtovanie“). Ročné vyúčtovanie vykoná prenajímateľ podľa nasledovných pravidiel, resp. zásad:

tepelná energia: náklad nájomcu sa vypočíta ako: cena média (plynu), krát 7,95% zo spotreby podľa podružného plynomeru, zameriavajúceho spotrebu plynu na zdroji tepla v priestore nájomníka, plus 1,5% z rozdielu evidovanej spotreby na fakturačnom plynomere a súčtu spotrieb na všetkých podružných plynomeroch;

elektrická energia: náklad nájomcu sa vypočíta ako: 100% nákladu prenajímateľa za odber elektrickej energie podľa fakturačného elektromeru, ktorý zameriava spotrebu elektrickej energie iba v priestore nájomníka, plus 1,5% zo spotreby podľa fakturačného elektromeru zameriavajúceho spoločnú spotrebu elektrickej energie v celom objekte;

voda a stočné: náklad nájomcu sa vypočítava ako: cena média (vody a stočného) krát spotreba podľa podružného vodomeru zameriavajúceho priestor nájomníka;

dažďová voda: náklad nájomcu sa vypočítava ako: 1,8% podiel z nákladu tvorenom na celej nehnuteľnosti;

výdavky, ktoré ešte neboli fakturované faktúrou: obdobne, ako to vyplýva z bodu 12. tejto zmluvy,

a takto zistenú celkovú sumu zvýšenú o aktuálnu sadzbu DPH uvedie na vyúčtovacej faktúre. Vyúčtovaciu faktúru prenajímateľ následne upraví tak, že z tejto celkovej sumy odpočíta zálohy predpísané nájomcovi splátkovým kalendárom/kalendármi na rovnaký kalendárny rok, s tým, že ich všetky odpočíta, nezávisle od toho, či boli alebo neboli nájomcom skutočne aj uhradené, z dôvodu, aby bola konečná suma iba samotného nedoplatku alebo preplatku ročného vyúčtovania na vyúčtovacej faktúre jednoznačne určená. Východiskovou cenou služieb pre ročné vyúčtovanie je cena ich obstarania a dodania do celej nehnuteľnosti počas celého kalendárneho roka od ich dodávateľov. Pomerná časť hodnoty iba energií, pripadajúcich iba na nájomcu, sa vypočíta postupmi podľa tohto bodu zmluvy. Ak budú niektoré energie dodávané iba nájomcovi merané osobitne inštalovanými (podružnými) meradlami, pomerná časť takejto ich spotreby pripadajúca iba na nájomcu sa zistí na základe meraní, odčítaných z osobitne inštalovaného podružného meradla/meradiel; uvedené neplatí na spoločnú spotrebu elektrickej energie.

Nedoplatok nákladov vyplývajúci z ročného vyúčtovania sa nájomca zaväzuje prenajímateľovi zaplatiť v takej sume zvýšenej o DPH, aká bude uvedená na vyúčtovacej faktúre, na účet, spôsobom a v lehote splatnosti, ako to bude vyplývať z obsahu danej vyúčtovacej faktúry. Pri úhradách vyúčtovacích faktúr sa nájomca v príkaze na úhradu zaväzuje uvádzať variabilný symbol uvedený na vyúčtovacej faktúre, ktorú uhrádza.

Prípadný preplatok nákladov vyplývajúci z ročného vyúčtovania uvedený na vyúčtovacej faktúre je prenajímateľ oprávnený predovšetkým jednostranne započítať na inú svoju splatnú pohľadávku voči nájomcovi; inak je povinný ho celý, alebo jeho ostatok po prípadnom započítaní uhradiť nájomcovi do 15 dní od vystavenia vyúčtovacej faktúry.

14. Všetky ostatné náklady spojené s poskytovaným nájomom nebytových priestorov a služieb neuvedené v bodoch 10. až 12., ako aj náklady spojené s obvyklým udržiavaním nebytových priestorov a ich bežnou údržbou znáša výlučne nájomca.
15. Paušálna platba za spoločné prevádzkové náklady. Nájomca je povinný platiť prenajímateľovi paušálnu platbu za spoločné prevádzkové náklady vo výške 0,50 € za 1 m² podlahovej plochy nebytových priestorov mesačne plus DPH podľa platných predpisov, t.j. spolu 23,95 € mesačne. Paušálna platba za spoločné prevádzkové náklady sa platí za poskytovanie všetkých služieb prenajímateľa, ktorých informatívny výpočet je uvedený v Prílohe č. 2 tejto zmluvy a to na základe faktúr vystavených prenajímateľom. Splatnosť paušálnych platieb za spoločné prevádzkové náklady je vždy totožná so splatnosťou nájomného určenej podľa bodu 7. tejto zmluvy. Dohodnuté paušálne platby za spoločné prevádzkové náklady nemá prenajímateľ povinnosť nájomcovi vyúčtovať.
16. Nájomca sa zaväzuje na vlastné riziko a náklady vykonávať resp. zabezpečovať priebežné vykonávanie bežnej údržby (ďalej „bežná údržba“) a aj drobných opráv všetkých zariadení nehnuteľnosti užívaných či inak využívaných v súvislosti s nájomom. Za drobnú sa pokladá iba taká oprava, ktorej cena bez DPH každej jednotlivéj takto opravovanej veci/opravy neprekročí 170,-€ (ďalej „drobné opravy“).
17. Nájomca sa zaväzuje bez zbytočného odkladu hlásiť prenajímateľovi potrebu vykonania iných ako drobných opráv na nehnuteľnosti alebo jej zariadeniach. Nájomca zodpovedá za všetku škodu, ktorá vznikne v dôsledku toho, že tento svoj záväzok nesplnil riadne a včas.
18. Akékoľvek stavebné úpravy môže nájomca na prenajatých nebytových priestoroch vykonať výlučne na vlastné náklady a po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa.
19. Nájom možno skončiť vzájomnou písomnou dohodou oboch zmluvných strán alebo jednostranne výpoveďou a to aj bez uvedenia výpovedného dôvodu. Výpovedná lehota je pre obe zmluvné strany trojmesačná, ak nie je ďalej uvedené inak a začne plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca, nasledujúceho po doručení písomnej výpovede. Zmluvné strany sa dohodli, že tak prenajímateľ ako aj nájomca sú oprávnení dať výpoveď druhej zmluvnej strane až po uplynutí prvých 12 mesiacov počítaných od začiatku nájmu založeného touto zmluvou, ak nie je ďalej uvedené inak. Ak dá prenajímateľ nájomcovi výpoveď z dôvodu, že nájomca po dobu dlhšiu ako 30 dní mešká so zaplatením splatného nájomného, so zaplatením zálohovej platby zodpovedajúcej dohodnutému nájomnému za posledné dva mesiace nájmu, so zaplatením paušálnej platby za spoločné prevádzkové náklady, alebo so zaplatením (či refundáciou) náhrady za opravy, či za služby poskytnuté s nájomom, sa dojednala iba jednomesačná výpovedná lehota s tým, že z takýchto dôvodov je prenajímateľ oprávnený dať výpoveď nájomcovi kedykoľvek počas plynutia nájmu založeného touto zmluvou, t.j. aj pred uplynutím prvých 12 mesiacov počítaných od začiatku nájmu založeného touto zmluvou. Uvedené berie nájomca súhlasne na vedomie.
20. Nájomca nie je oprávnený užívať prenajaté nebytové priestory na iné účely, než ktoré sú uvedené v bode 3. tejto zmluvy. Nájomca nie je oprávnený prenechať do podnájmu alebo inej formy užívania nebytové priestory prenajaté mu podľa tejto zmluvy alebo ich časť inému bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
21. V posledný deň trvania nájmu je nájomca povinný všetky prenajaté nebytové priestory vypratať a vypratane odovzdať prenajímateľovi v stave, zodpovedajúcom ich primeranému opotrebeniu, ak sa s prenajímateľom písomne dopredu nedohodne inak.

22. Nájomca sa zaväzuje chrániť prenajatý nehnuteľný majetok pred poškodením alebo zničením, zaväzuje sa dodržiavať platné predpisy na ochranu majetku, ochranu životného prostredia a bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci. Nájomca sa zaväzuje v prenajatých nebytových priestoroch dodržiavať povinnosti uložené mu ako podnikateľovi zákonom o požiarnej ochrane a zabezpečiť všetky úlohy požiarnej ochrany vyplývajúce mu zo zákona.
23. Nájomca nie je oprávnený umiestňovať na výkladoch alebo fasáde prenajatých nebytových priestorov alebo nehnuteľnosti akýmkoľvek spôsobom (lepením, vŕtaním, maľovaním a pod.) oznámenia, reklamy alebo akékoľvek iné označenia bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
24. Ak spôsobí nájomca svojim zavinením prenajímateľovi škodu, je povinný ju nahradiť, čo platí aj naopak.
25. Také právne úkony či prejavy vôle zmluvnej strany, ktoré musia byť urobené v písomnej forme, sa druhej zmluvnej strane doručujú buď ich odovzdaním osobne, alebo prostredníctvom pošty ako poštová zásielka na adresu sídla, miesta podnikania alebo pobytu druhej zmluvnej strany, uvedenú v záhlaví tejto zmluvy; takáto poštová zásielka sa bude považovať za doručení, ak sa dostane do sféry dispozície tej zmluvnej strany ktorej je adresovaná (adresát) a adresátovi vznikne možnosť oboznámiť sa s jej obsahom. Iné správy, oznámenia a písomnosti možno doručovať druhej zmluvnej strane aj prostredníctvom elektronickej pošty (e-mail) na adresu prenajímateľa reality@m-market.sk resp. na adresu nájomcu info@idsbbsk.sk. Aj v tomto prípade sa správa, oznámenie či písomnosť bude považovať za doručení jej adresátovi, ak sa dostane do sféry jeho dispozície, čím adresátovi vznikne možnosť oboznámiť sa s jej obsahom. Týmto dojednaním nie sú dotknuté iné formy či spôsoby doručovania písomných právnych úkonov podľa zákona.
26. V otázkach, ktoré v tejto zmluve výslovne upravené nie sú, platí zákon č. 116/1990 Zb., resp. Občiansky zákonník, Obchodný zákonník a iné platné právne predpisy.
27. Nájomnú zmluvu možno platne meniť len písomnou dohodou jej zmluvných strán.

V Lučenci, dňa 16.01.2023

V Banskej Bystrici, dňa 24.1.2023

Prenajímateľ

Nájomca

M-MARKET, akciová spoločnosť
Zsolt Gubovič, splnomocnený na
základe Splnomocnenia z 08.04.2022:

Organizátor IDS BBSK, a.s.
Ing. Radoslav Vavruš
predseda predstavenstva:

[Redacted signature area]

[Redacted signature area]

M-MARKET, akciová spoločnosť
Námestie republiky 5994/32
-5- 984 01 Lučenec
IČO: 36027146, IČ DPH: [Redacted]

Organizátor IDS BBSK, a.s.
Ing. Martin Lejtrich
podpredseda predstavenstva:

[Redacted signature area]

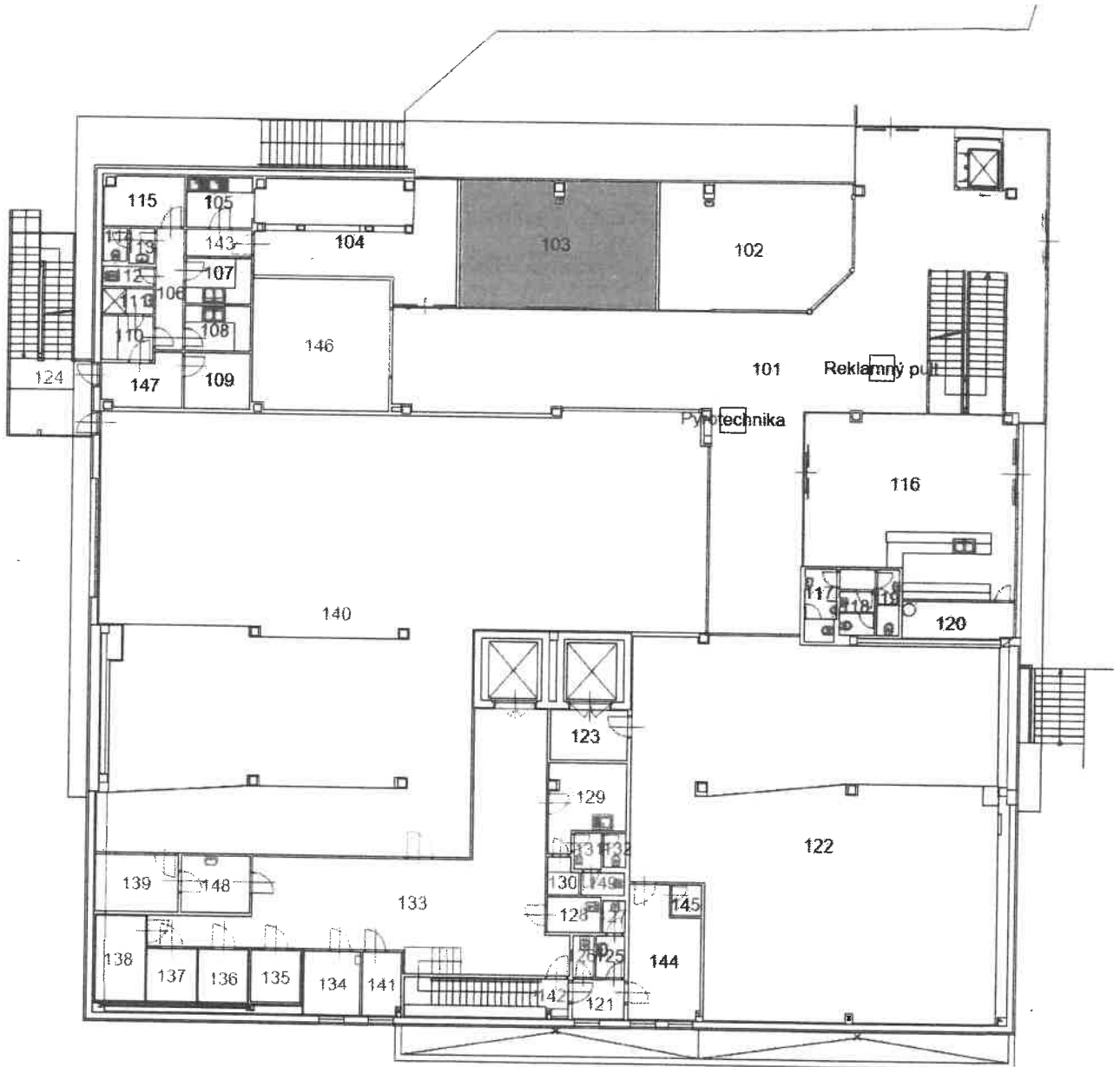
[Redacted signature area]

Organizátor IDS BBSK, a.s.
Nám.SNP 23/23
974 01 Banská Bystrica
IČO: 54 162 793, DIČ: [Redacted]

[Redacted mark]

Veľký Krtíš_SNP č. 35_1. N.P.

 podlahová plocha_39,92 m²



INFORMATÍVNY VÝPOČET SPOLOČNÝCH PREVÁDZKOVÝCH NÁKLADOV

Spoločné prevádzkové náklady predstavujú najmä náklady na

- 1) čistenie spoločných priestorov OC KOCKA;
- 2) zber, triedenie a odvoz odpadu pochádzajúceho zo spoločných priestorov OC KOCKA;
- 3) zabezpečenie údržby, čistenia, prevádzky, opráv spoločných priestorov OC KOCKA, plôch určených na výsadbu zelene a pod.,
- 4) zabezpečenie ochrany spoločných priestorov proti hmyzu, hlodavcom a iným škodcom;
- 5) odstraňovanie snehu zo spoločných priestorov OC KOCKA a z priestoru chodníka pre chodcov v celej jeho dĺžke pred nebytovými priestormi užívanými nájomcom, vrátane prístupových komunikácií, posýpanie prístupových komunikácií vrátane nákladov na zabezpečenie posypového materiálu;
- 6) zabezpečenie prevádzky hlasovej signalizácie požiarov (HSP), elektronického požiarneho systému (ESP) a to najmä na zosúladenie s príslušnými predpismi a normami;
- 7) zabezpečenie ochrany a poriadku v spoločných priestoroch OC KOCKA, náklady zabezpečenie bežnej každodennej ochrany a poriadku, ako aj ochrany a poriadku v prípadoch organizovania mimoriadnych akcií;
- 8) údržbu a opravu reklamných zariadení a plôch;
- 9) všetky náklady spojené s výkonom správy a zabezpečením riadenia a administratívy OC KOCKA;
- 10) zabezpečenie poistenia OC KOCKA a to v rozsahu poisťných zmlúv uzatváraných prenajímateľom;
- 11) dane z nehnuteľností, ako aj všetky súvisiace dane a poplatky uložené na spoločné priestory OC KOCKA;
- 12) zabezpečenie dlhodobých marketingových aktivít, vonkajšej, vnútornej navigácie, tvorbu, správu a audit webových stránok,
- 13) zabezpečenie sezónnej dekorácie OC KOCKA a náklady spojené s jej montážou, demontážou a uskladnením;
- 14) ostatné náklady spojené s marketingom OC KOCKA,