

**Zmluva o nájme nebytových priestorov  
č. ZN230923TN22**

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov  
v znení neskorších predpisov (ďalej len „**Zákon o nájme**“)

medzi:

Obchodné meno: **PB Capital Slovakia s.r.o.**  
sídlo: Slovenská 36, 040 01 Košice  
IČO: 51221896  
IČ DPH: SK2120638586  
Bankové spojenie: VÚB, a.s., pobočka Košice  
IBAN: SK85 0200 0000 0038 9683 6356  
Štatutárny orgán: Ing. Pavol Baran, MSc., PhD., konateľ  
Kontaktný e-mail: [pavolbaran@pbcapitalslovakia.sk](mailto:pavolbaran@pbcapitalslovakia.sk)  
Kontaktný telefón: +421903249033  
zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Košice I, oddiel Sro, vložka č. 42802/V  
(ďalej len „**Prenajímateľ**“)

a

Obchodné meno: **Knižnica pre mládež mesta Košice**  
sídlo: Kukučínova 2, 043 59 Košice  
IČO: 189006  
DIČ: 2020 785 910  
IČ DPH: nie je platca DPH  
Bankové spojenie: Prima banka, a.s.  
IBAN: SK43 5600 0000 0005 0231 1001  
SWIFT kód: KOMASK2X  
Štatutárny orgán: PhDr. Kamila Prextová, MBA, riaditeľka  
Kontaktný e-mail: [kamila.prextova@kosicekmk.sk](mailto:kamila.prextova@kosicekmk.sk)  
Kontaktný telefón: +421 907 352 943  
Menovací dekrét – uznesenie 267, s platnosťou od 01. 12. 2019  
Statutárny zástupca: PhDr. Kamila Prextová, MBA prehlasuje, že je oprávnená v plnom rozsahu zastupovať nájomcu, a to neobmedzene s plným vedomím zodpovednosti  
(ďalej len „**Nájomca**“)

(Prenajímateľ a Nájomca ďalej spolu len „**zmluvné strany**“; každý z nich samostatne ďalej len „**zmluvná strana**“)

za nasledovných podmienok (ďalej len „**Zmluva**“):

**I.**

**Predmet nájmu**

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti v Košiciach, Obchodné centrum Tyršovo Nábrehie na ulici Hutnícka 22, okres Košice I., obec Košice – Staré mesto, katastrálne územie Stredné mesto, vedenej na Okresnom úrade v Košiciach, odbor katastrálny, zapísanej na liste vlastníctva č. 13764 ako budova súpisné číslo 22 na pozemku parcelné čísla 3357/3, 3357/5, 3358/1, 3358/5, 3383/27 a 3383/28 (ďalej len nehnuteľnosť), celková plocha budovy predstavuje [cca 1700 m<sup>2</sup>].

2. Prenajímateľ týmto dáva Nájomcovi do užívania nebytové priestory o celkovej výmere 114,85m<sup>2</sup> nachádzajúce sa na prízemí Budovy (ďalej len „**Nebytové priestory**“ alebo „**Predmet nájmu**“) a to za podmienok uvedených v tejto Zmluve.
3. Predmet nájmu je zadefinovaný v prílohe číslo 2. (ďalej len „**Pôdorys prízemia**“).
4. Prenajímateľ vyhlasuje, že je oprávnený dať Nájomcovi Predmet nájmu do nájmu.
5. Nájomca je sám zodpovedný za získanie všetkých povolení, súhlasov a iných rozhodnutí, ktoré potrebuje v súvislosti s činnosťou, ktorú bude v Predmete nájmu vykonávať. Nájomca je taktiež zodpovedný za to, že tieto povolenia, súhlasy a iné rozhodnutia budú v platnosti počas celej doby nájmu; Nájomca sa zaväzuje, že neuskutoční žiadne kroky, ktoré by mohli spôsobiť ich neplatnosť alebo zrušenie.
6. Nájomca je oprávnený pre účely dopravy zákazníkov a zásobovateľov, ako aj pre účely zásobovania a odvozu odpadkov podľa Prevádzkového poriadku, ktorý tvorí prílohu č. 1 tejto Zmluvy (ďalej len „**Prevádzkový poriadok**“), v nevyhnutnom rozsahu užívať aj plochy slúžiace k prístupu a obsluhu Budovy (ďalej len „**Súvisiace plochy**“); Súvisiace plochy sú vyznačené v prílohe č. 3 tejto Zmluvy. Užívanie Súvisiacich plôch je nevýlučné a je obmedzené rovnakým užívacím právom Prenajímateľa a ďalších nájomcov Budovy. Iné užívanie Súvisiacich plôch je prípustné len s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa. Nájomca berie na vedomie, že zásobovanie Nebytových priestorov je možné len z nakladacej rampy na to určenej a nebude užívať predný vchod do prenajatých priestorov na zásobovanie.

## II.

### Účel nájmu

1. Nájomca bude Nebytové priestory užívať výlučne na knižničné služby.
2. Nájomca bude Predmet nájmu užívať len na účely uvedené v odseku 1 tohto článku a výlučne iba v súvislosti s výkonom podnikateľskej činnosti, na ktorú má ku dňu podpisu tejto Zmluvy podnikateľské oprávnenie.
3. Nájomca je oprávnený užívať v primeranom rozsahu spoločné priestory Budovy, ktorými sa pre potreby tejto Zmluvy rozumejú všetky priestory Budovy, ktoré nie sú prenajaté Nájomcovi alebo ktorejkoľvek inej tretej osobe do výlučného užívania, a to najmä obchodná pasáž na prízemí, zásobovací dvor, nakladacia rampa, ktoré tvoria funkčný celok s Budovou, ďalšie komunikačné priestory, výťah, schodisko, sociálne zariadenia a pod. (ďalej len „**Spoločné priestory**“, spoločné priestory sú vyznačené v prílohe číslo 4.) ak tým neobmedzí ďalších nájomcov, podnájomcov, verejnosť, návštevníkov a ďalšie osoby, ktoré sú oprávnené vstupovať do Budovy.

## Čl. III

### Doba nájmu

1. Nájom Predmetu nájmu je dohodnutý na dobu určitú 5 rokov, a to 01.12.2023 (ďalej len „**Doba nájmu**“).
2. Doba nájmu podľa odseku 1 tohto článku sa automaticky predĺži o 5 rokov, ak Nájomca najneskôr 12 mesiacov pred uplynutím Doby nájmu písomne neoznámí prenajímateľovi,

že nemá záujem na predĺžení Doby nájmu; takto sa Doba nájmu predlžuje maximálne jedenkrát.

3. Túto Zmluvu možno vypovedať, odstúpiť od nej, alebo ju inak jednostranne ukončiť len z dôvodov výslovne uvedených v tejto Zmluve.

#### Čl. IV.

##### Nájomné a platobné podmienky

1. Nájomné za Predmet nájmu je dohodnuté vo výške 11,00,- Eur/m<sup>2</sup> bez DPH mesačne počítajúc z celkovej úžitkovej plochy Nebytových priestorov podľa čl. I. ods. 2 tejto Zmluvy (ďalej len „Nájomné“). K Nájomnému sa pripočíta platná daň z pridanej hodnoty. Povinnosť platiť Nájomné trvá po celý čas Doby nájmu.
2. Užívanie Súvisiacich plôch a Spoločných priestorov je zahrnuté v cene Nájomného.
3. Nájomca si spolu s predmetom nájmu prenájíma jedno parkovacie miesto (miesto č. 15) vo dvore bezplatne.
4. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na zľave z nájomného vo výške 50% za mesiac december 2023.
5. Nájomné za predmet nájmu je splatné mesačne bankovým prevodom na základe faktúry vystavenej a zaslanej prenájímateľom nájomcovi. Splatnosť je najneskôr do 16. dňa mesiaca, za ktorý sa Nájomné platí, a to bez akýchkoľvek zrážok, protinárokov alebo započítania, na bankový účet Prenajímateľa.
6. Faktúry budú zasielane poštou na adresu sídla nájomcu uvedenej v tejto zmluve, alebo e-mailom na e-mailovú adresu ekonom@kosicekmk.sk. Akákoľvek zmena týkajúca sa adresy, na ktorú majú byť faktúry zasielané, musí byť oznámená písomne.
7. Ak sa Nájomca dostane do omeškania s platením Nájomného alebo inej platby podľa tejto Zmluvy, Prenajímateľ je oprávnený uplatniť si voči Nájomcovi za porušenie jeho povinnosti platiť Nájomné alebo inej platby podľa tejto Zmluvy riadne a včas úrok z omeškania vo výške 0,05 % zo sumy, s úhradou ktorej je Nájomca v omeškaní, a to za každý deň omeškania.
8. Nájomné, rovnako ako akákoľvek iná platba zo strany Nájomcu voči Prenajímateľovi, sa považuje za uhradené v deň jeho pripísania na bankový účet Prenajímateľa alebo, ak bezhotovostný prevod nie je možné zrealizovať, v deň skutočného prijatia príslušnej sumy v hotovosti Prenajímateľom.
9. V Nájomnom nie sú zahrnuté prevádzkové náklady v zmysle čl. V. tejto Zmluvy. Tieto bude Nájomca uhrádzať osobitne podľa čl. V. tejto Zmluvy. Na platenie prevádzkových nákladov sa primerane použijú ustanovenia tohto článku.
10. Ak sa Nájomné stane predmetom akejkoľvek ďalšej dane alebo poplatku v dôsledku zmeny všeobecne záväzných právnych predpisov, alebo zavedením nových všeobecne záväzných právnych predpisov, táto daň alebo poplatok pôjde na ťarchu Nájomcu a Prenajímateľovi tak vznikne právo na zvýšenie Nájomného tak, aby zvýšené Nájomné v plnom rozsahu pokrylo novo zavedenú daň či poplatok a aby tak Prenajímateľ po takomto

zvýšení Nájomného obdržal od Nájomcu za predpokladu riadneho plnenia jeho povinností čistou sumu Nájomného vo výške zodpovedajúcej sume, ktorú by Prenajímateľ obdržal, ak by k vyššie uvedenému zavedeniu novej dane či poplatku nebolo došlo. Týmto spôsobom však nemôže dôjsť k zníženiu Nájomného.

11. Pre prípad porušenia povinností Nájomcu uvedených v odseku 1., a 5. tohto článku, ak Nájomca nevykoná nápravu ani v lehote 7 dní po tom, čo mu Prenajímateľ doručí upozornenie na príslušné porušenie, je Prenajímateľ oprávnený požadovať od Nájomcu zmluvnú pokutu vo výške rovnajúcej sa jednej desatine ročného Nájomného za každú zabezpečovanú povinnosť samostatne, a to aj opakovane.
12. Porušenie povinností Nájomcu uvedených v odseku 1. a 5. tohto článku Zmluvy, pri ktorom Nájomca nevykoná nápravu ani v 7 dní po tom, čo mu Prenajímateľ doručí upozornenie na príslušné porušenie, sa považuje za podstatné porušenie tejto Zmluvy a zakladá právo Prenajímateľa na odstúpenie od tejto Zmluvy.

#### **Čl. V.**

#### **Prevádzkové náklady**

1. Počas celej Doby nájmu je Nájomca povinný uhrádzať všetky prevádzkové náklady súvisiace s:
  - a) prevádzkovaním jeho činnosti v prenajatom Nebytovom priestore (Vlastné prevádzkové náklady) v celom rozsahu a
  - b) prevádzkovaním Budovy ako celku (Spoločné prevádzkové náklady).
2. Nájomca vyhlasuje, že s poukazom na dôležitosť Spoločných priestorov pre úspešné prevádzkovanie jeho činnosti v zmysle článku II. tejto Zmluvy, je nevyhnutné tieto Spoločné priestory počas celej Doby nájmu udržiavať v bezchybnom stave a z tohto dôvodu výslovne súhlasí s tým, že v zmysle § 5 ods. 1 a 3 Zákona o nájme je s užívaním Nebytového priestoru spojené poskytovanie všetkých služieb uvedených v tejto Zmluve a v jej prílohách vrátane nákladov spojených so zabezpečovaním poskytovania týchto služieb, ich organizáciou a riadením a tieto sa zaväzuje bezpodmienečne uhrádzať spôsobom stanoveným v tejto Zmluve.
3. Vlastné prevádzkové náklady Nájomcu predstavujú:
  - a) cenu za dodávku tepla, vodného a stočného, zrážkovej vody a upratovanie sociálnych zariadení v Predmete nájmu
  - b) cenu za dodávku tepla, pričom cenou za dodávku základného tepla sa rozumejú náklady na výrobu základného tepla a náklady spojené so zabezpečením výroby základného tepla, ktoré pozostávajú z nákladov na správu a údržbu plynovej kotolne, revízií plynovodov, expanzných nádob, doregulačnej stanice a podobne ako aj nákladov na spotrebu elektrickej energie, tepla dodaného dodávateľom tohto média, prípadne iných médií, ktoré sú pri výrobe základného tepla spotrebúvané a sú potrebné, pričom ich spotreba je zistiteľná samostatným určeným meradlom, alebo dodávateľskými faktúrami.

Pre účely tejto Zmluvy je teplo určené rozsahom stanoveným nariadením vlády SR č. 391/2006 Z.z. o minimálnych bezpečnostných a zdravotných požiadavkách na pracovisko.

4. Prevádzkové náklady uvedené v odseku 3. písm. a) a b) tohto článku budú Nájomcom uhrádzané zálohovo za aktuálny mesiac nasledovne:
  - Zálohová platba za elektrickú energiu: 150,00 eur mesačne bez DPH
  - zálohová platba za teplo: 70,00 eur bez DPH mesačne
  - zálohová platba za vodné a stočné: 5,00 eur bez DPH mesačne
  - zálohová platba za zrážkovú vodu: 7,00 eur bez DPH mesačne
5. Prevádzkové náklady uvedené v odseku 3. písm. a) a b) tohto článku je Nájomca povinný hradiť Prenajímateľovi zálohovo na základe faktúry splatnej do 16. dňa mesiaca, za ktorý sa Nájomné platí, a to bez akýchkoľvek zrážok, protinárokov alebo započítania, na bankový účet Prenajímateľa.
6. Spotreba jednotlivých médií bude Nájomcovi vyúčtovaná podľa nasledovných pravidiel:
  - a) priama spotreba elektrickej energie bude platená na základe samostatného, alebo podružného elektromera,
  - b) spotreba vody bude platená na základe množstva rozpočítavaného podľa počtu osôb a meraného podružným vodomermom v cenách uplatňovaných dodávateľom vody,
  - c) náklady spojené so zabezpečením základného tepla, ktoré pozostávajú z nákladov za dodávku tepla, na spotrebu elektrickej energie, prípadne iných médií, ktoré sú pri zabezpečovaní a výrobe základného tepla spotrebovávané a sú potrebné, pričom ich spotreba je zistiteľná samostatným meradlom, budú platené na základe skutočného odberu rozpočítaného alikvotne ako pomer celkovej prenajatej plochy k celkovej prenajímateľnej plochy Budovy a na základe dodávateľských faktúr; Nájomca však bude platiť zálohy určené podľa výmeru príslušného dodávateľa, a to taktiež pomerne podľa pomeru prenajatého Nebytového priestoru Nájomcu k celkovej prenajímateľnej ploche Budovy.
7. Náklady na dodávku elektrickej energie, vodné a stočné a náklady na výrobu tepla a náklady spojené so zabezpečením výroby tepla, ktoré vzniknú, budú zúčtované podľa ustanovení odsek 7. tohto článku Zmluvy.
8. Prenajímateľ je povinný vykonať zúčtovanie mesačných záloh Nájomcu poskytnutých podľa odseku 6. tohto článku raz ročne, a to najneskôr do 30. júna kalendárneho roka nasledujúceho po kalendárnom roku, za ktorý boli mesačné zálohy platené, ibaže iné vyúčtovacie obdobie uplatňuje príslušný dodávateľ médií alebo služieb. Nedoplatky alebo preplatky budú uhradené na základe faktúry alebo dobropisu vystaveného Prenajímateľom. V prípade nedoplatku je Nájomca povinný tento nedoplatok uhradiť Prenajímateľovi najneskôr do 30 kalendárnych dní od doručenia faktúry a vyúčtovania Nájomcovi. V prípade preplatku je tento Prenajímateľ povinný vrátiť Nájomcovi najneskôr do 30 kalendárnych dní od doručenia vyúčtovania Nájomcovi. Prenajímateľ je oprávnený upraviť výšku mesačnej zálohy po zúčtovaní záloh oznámením o zmene výšky záloh v prípade, že je dôvodné očakávať, že výška záloh nepokrýva vlastné prevádzkové náklady Nájomcu.

9. Nájomca je povinný umožniť Prenajímateľovi alebo ním poverenej osobe kontrolu spotreby médií uvedených v odseku 3. tohto článku za účelom zistenia ich skutočnej spotreby pre potreby ich fakturácie a poskytnúť Prenajímateľovi alebo ním poverenej osobe všetku potrebnú súčinnosť.
10. Spoločné prevádzkové náklady sú všetky náklady priamo alebo nepriamo súvisiace so zabezpečením prevádzky Budovy ako celku, a to bez ohľadu na skutočnosť, či tieto náklady existujú v čase podpisu tejto Zmluvy alebo vzniknú kedykoľvek počas trvania tejto Zmluvy.
11. Nájomca vyhlasuje, že si je vedomý skutočnosti, že vzhľadom k tomu, že prenajatý Nebytový priestor sa nachádza v obchodno-administratívnej Budove, ktorej riadne fungovanie je prioritným záujmom oboch zmluvných strán, je pre zabezpečenie tohto záujmu potrebné vynaložiť vyššie prevádzkové náklady, než pri nájme samostatne stojaceho nebytového priestoru. Z tohto dôvodu Nájomca výslovne súhlasí s tým, že súčasťou spoločných prevádzkových nákladov sú nielen náklady priamo súvisiace s prenajatým Nebytovým priestorom, ale aj všetky náklady spojené s prevádzkou a údržbou Spoločných priestorov a zabezpečením správy a ochrany Budovy ako náklady vynaložené v spoločnom záujme všetkých nájomcov a ich zákazníkov.
12. V súlade s tým, ako sú spoločné prevádzkové náklady vymedzené v odsekoch 10. a 11. sú spoločnými prevádzkovými nákladmi najmä náklady na:
- a) čistenie Spoločných častí,
  - b) zber, triedenie a odvoz odpadu pochádzajúceho zo Spoločných častí,
  - c) zabezpečenie splnenia všetkých rozhodnutí, pokynov, usmernení príslušných orgánov verejnej správy alebo samosprávy súvisiacich s riadnou údržbou Budovy,
  - d) správu, údržbu, revízie a režijné náklady na prevádzkovanie výťahu
  - e) zabezpečenie prevádzky, obnovy alebo opravy častí, inštalácií, jednotiek alebo sietí určených na spoločné používanie, vrátane servisných a iných opráv týkajúcich sa nosných stien, stropov, trémov a pod., ako aj náklady na práce potrebné na zabezpečenie potrebných hygienických, bezpečnostných a iných štandardov stanovených orgánmi verejnej správy alebo samosprávy,
  - f) zabezpečenie údržby, čistenia, prevádzky, opráv a renovácie vonkajších a vnútorných Spoločných priestorov, inštalácií spoločných distribučných systémov a zariadení, nosných konštrukcií, podláh, výťahov, dekorácií, vonkajších ciest, plôch určených na výsadbu zelene a pod.,
  - g) zabezpečenie údržby, čistenia, prevádzky, opráv a renovácie akéhokoľvek druhu základov Budovy, ako aj akýchkoľvek častí striech, obvodových konštrukcií a vedení mimo, ako aj vo vnútri Budovy,
  - h) zabezpečenie ochrany proti hmyzu, dezinfekcie, dezinsekcie a deratizácie,
  - i) poplatky súvisiace so životným prostredím,

- j) odstraňovanie snehu zo Spoločných priestorov vrátane prístupových komunikácií a vonkajších parkovísk, posýpanie prístupových komunikácií a vonkajších parkovísk vrátane nákladov na zabezpečenie posypového materiálu,
- k) prípadný nájom akýchkoľvek vedľajších zariadení, ak je ich nájom potrebný a užitočný pre prevádzku Budovy (napr. dodatočné parkovisko a pod.),
- l) zabezpečenie používania príjazdových ciest a všetkých ďalších ciest k Budove, ktoré Prenajímateľ musí používať a pri ktorých Prenajímateľ znáša alebo je alebo bude povinný znášať časť nákladov na ich vybudovanie, opravy a údržbu,
- m) zabezpečenie prevádzky požiarneho bezpečnostného systému Budovy, a to najmä na zosúladenie s príslušnými predpismi a normami alebo požiadavkami poistných zmlúv vrátane jeho prípadných zmien,
- n) zabezpečenie ochrany a poriadku v Spoločných priestoroch, a to najmä náklady na bezpečnostnú službu, a to tak na zabezpečenie bežnej, každodennej ochrany a poriadku, ako aj ochrany a poriadku v prípadoch organizovania mimoriadnych akcií,
- o) vykurovanie Spoločných priestorov,
- p) vykurovanie a klimatizáciu priestorov určených na technickú údržbu alebo hospodárske sklady, ako aj priestorov pre bezpečnostnú službu a pod.,
- q) chladenie a ventiláciu Spoločných priestorov,
- r) osvetlenie a dodávky vody pre Spoločné priestory a ďalšie s nimi súvisiace náklady, ktoré nemôžu byť priradené k žiadnej inej kategórii,
- s) všetky náklady spojené s výkonom správy a zabezpečením riadenia a administratívy Budovy,
- t) zabezpečenie komplexného poistenia Budovy, a to v rozsahu poistenia všetkých budov a zariadení proti ohňu, vyššej moci, krádežiam, vandalizmu, terorizmu, poškodeniu výkladov a poistenie občianskoprávnej zodpovednosti,
- u) dane z nehnuteľností, ako aj všetky súvisiace dane a poplatky uložené na Budovu a Spoločné priestory, vrátane všetkých, ktoré budú uložené v budúcnosti,
- v) akékoľvek dane a poplatky, ktoré je Prenajímateľ povinný zaplatiť orgánom verejnej správy alebo samosprávy v súlade s platným právnym poriadkom, ako aj poplatky platené iným organizáciám, ktoré udržiavajú Budovu v stave potrebnom na jej riadnu prevádzku,
- w) akékoľvek náklady, úhradu ktorých vykoná Prenajímateľ v súvislosti s akoukoľvek zmenou právnych predpisov, verejných vyhlášok, technických noriem, ako aj akoukoľvek zmenou v zmluvách uzavretých za účelom zabezpečenia riadnej prevádzky Budovy tak, aby bolo možné Budovu užívať a prevádzkovať v súlade s jej určením,
- x) náklady na riadenie a manažment Budovy.

13. Nájomca je povinný platiť Prenajímateľovi paušálnu náhradu spoločných prevádzkových nákladov vo výške 3,00,- EUR/m<sup>2</sup> mesačne bez DPH za každý meter štvorcový prenajatého Nebytového priestoru mesačne na základe faktúry do 16. dňa mesiaca, za ktorý sa Nájomné platí, a to bez akýchkoľvek zrážok, protinárokov alebo započítania, na bankový účet Prenajímateľa.
14. Pre prípad porušenia povinností Nájomcu uvedených v odseku 4., 5., 7., 8., 12. a 13. tohto článku, ak Nájomca nevykoná nápravu ani v lehote 7 dní po tom, čo mu Prenajímateľ doručí upozornenie na príslušné porušenie, je Prenajímateľ oprávnený požadovať od Nájomcu zmluvnú pokutu vo výške rovnajúcej sa jednej desatine ročného Nájomného za každú zabezpečovanú povinnosť samostatne, a to aj opakovane.
15. Porušenie povinností Nájomcu uvedených v odseku 4., 5., 7., 8., 12. a 13. tohto článku Zmluvy, pri ktorom Nájomca nevykoná nápravu ani v 7 dní po tom, čo mu Prenajímateľ doručí upozornenie na príslušné porušenie, sa považuje za podstatné porušenie tejto Zmluvy a zakladá právo Prenajímateľa na odstúpenie od tejto Zmluvy.

## VI.

### Technický stav Nebytových priestorov

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je oboznámený s aktuálnym technickým stavom priestoru a je pre nájomcu vyhovujúci, zároveň súhlasí, že priestor po ukončení nájmu vráti do pôvodného stavu.
2. Zariadenie prenajatého priestoru si Nájomca zabezpečí na vlastné náklady.
3. Nájomca môže vykonávať zmeny v Predmete nájmu, najmä stavebné a iné úpravy (interiérové úpravy Predmetu nájmu – fit out), len s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa a v prípade potreby aj príslušného stavebného úradu a na vlastné náklady, ak sa zmluvné strany písomne nedohodnú inak. Úpravy obstarané Nájomcom na jeho náklady zostávajú vo vlastníctve Nájomcu a Nájomca je po skončení nájmu tieto z Predmetu nájmu odstrániť, ak tým nedôjde k poškodeniu alebo znehodnoteniu Predmetu nájmu oproti stavu pri začatí nájmu, ak sa zmluvné strany písomne nedohodnú inak. Demontáž takýchto úprav vykoná Nájomca na vlastné náklady najneskôr do dňa skončenia nájmu, pričom ak Nájomca demontáž v tejto lehote nevykoná, je Prenajímateľ oprávnený vykonať ju na náklady Nájomcu, čím nie je dotknutý nárok Prenajímateľa na náhradu vzniknutej škody. K udeleniu súhlasu musí na stavebné alebo technické úpravy Predmetu nájmu Nájomca Prenajímateľovi vopred odovzdať projekty a presné špecifikácie potvrdené autorizovaným architektom alebo stavebným inžinierom a musia zodpovedať všetkým normám a právnym predpisom. Súhlas Prenajímateľa s úpravami nezakladá Prenajímateľovi akúkoľvek zodpovednosť za správnosť, dostatočnosť, resp. súlad úprav s príslušnými právnymi normami a predpismi. Funkčnosť (údržbu, opravy a servis) takýchto úprav v celom rozsahu zabezpečuje Nájomca a to bez zbytočného odkladu a výlučne na vlastné náklady.
4. Nájomca predloží Prenajímateľovi plány a opis zamýšľaných zmien v Predmete nájmu, ktoré vykoná na vlastné náklady, pričom Prenajímateľ bude povinný poskytnúť Nájomcovi svoje stanovisko k ich obsahu do 30 pracovných dní od ich doručenia. Prenajímateľ bez dôležitého dôvodu neodoprie udelenie súhlasu s uskutočnením zmien v Predmete nájmu. O dôležitý dôvod pôjde najmä, ak:

- i) zamýšľané zmeny by zhoršili rozvodné systémy Budovy alebo by zakryli sklenenú fasádu stavby,
  - ii) stavebné úpravy, najmä na elektrickej, vodovodnej, vetracej a vykurovacej inštalácii, ako aj na systémoch ochrany proti požiaru, by mala uskutočniť firma, o ktorej odbornosti Prenajímateľ nemá pochybnosti,
  - iii) zamýšľané zmeny by mohli priniesť nie nepodstatné obmedzenia pre Prenajímateľa,
  - iv) zamýšľané zmeny by mali za následok zníženie úžitkovej plochy Budovy,
  - v) zamýšľané zmeny nie sú v súlade s touto Zmluvou, so slovenskými technickými normami, s úradnými povoleniami pre stavbu alebo právnymi predpismi,
  - iv) uskutočnenie zamýšľaných zmien vyžaduje vydanie stavebného povolenia.
5. Ak Nájomca začne prestavby v Predmete nájmu bez písomného súhlasu Prenajímateľa alebo v rozpore so schválenou dokumentáciou alebo s touto Zmluvou, Nájomca je povinný ukončiť takéto práce a na vlastné náklady uviesť Predmet nájmu do pôvodného stavu, ibaže by Prenajímateľ tieto práce dodatočne písomne povolil; ostatné nároky Prenajímateľa zostávajú zachované. Po skončení nájmu nemá Nájomca nárok na žiadnu náhradu za prípadné zhodnotenie Nebytových priestorov, najmä nemá nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia.
6. V opodstatnených prípadoch môže Prenajímateľ vykonať prestavby na Predmete nájmu s predchádzajúcim súhlasom Nájomcu. Nájomca môže svoj súhlas odoprieť len v závažných prípadoch, pričom to, či sa jedná o závažný prípad s konečnou platnosťou rozhoduje Prenajímateľ. Nájomca musí v takomto prípade umožniť Prenajímateľovi prístup do Predmetu nájmu a nesmie postup prác zdržiavať alebo obmedzovať, pokiaľ o stavebných prácach bol informovaný aspoň 30 dní pred ich začiatkom.
7. Zmluvné strany sa zaväzujú vykonávať stavebné práce v Predmete nájmu tak, aby žiadni užívatelia alebo návštevníci Budovy neboli neprimerane rušení alebo obmedzovaní hlukom, prachom, vibráciami, zápachom alebo inými negatívnymi pôsobeniami.
8. Prenajímateľ zabezpečuje údržbu, opravy, zmeny a ošetrovanie technologických zariadení a rozvodných systémov Budovy (mechanické, elektrické, kúrenárske, vzduchotechnické, a iné systémy). Z toho vylúčené sú všetky časti alebo stavebné zariadenia v Predmete nájmu. Nájomca je povinný oznámiť Prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv a doplnení, ktoré má vykonať Prenajímateľ; zároveň je Nájomca povinný umožniť Prenajímateľovi ich vykonanie. Pri porušení tejto povinnosti zodpovedá Nájomca za škodu tým spôsobenú; Nájomca zároveň stráca nároky (napr. na krátenie Nájomného), ktoré by mu inak patrili za obmedzenie užívania Nebytových priestorov. Nájomca sa zaväzuje pri údržbárskych a opravárenských prácach spolupôsobiť a strpieť obmedzenia využitia Predmetu nájmu v nevyhnutnej miere. Pri neposkytnutí spolupôsobenia zodpovedá Nájomca Prenajímateľovi za tým vzniknuté škody. Ak potreba údržby, opráv, zmien alebo ošetrovania vznikla protiprávnym konaním zo strany Nájomcu, jeho zanedbaním alebo neodbornými alebo neoprávnenými zásahmi, ide táto údržba, opravy, zmeny alebo ošetrovanie na náklady Nájomcu; Nájomca zodpovedá aj za konanie svojich podnájomcov a dodávateľov a zamestnancov, ktorým Nájomca pri vynaložení odbornej starostlivosti nezabránil v takomto konaní.
9. Akúkoľvek údržbu a opravy, ktoré nie je povinný vykonať Prenajímateľ podľa tejto Zmluvy, je povinný zabezpečiť Nájomca na vlastné náklady, a to prostredníctvom odbornej osoby a v súlade s Prevádzkovým poriadkom. Nájomca je povinný bez odkladu zabezpečiť potrebné údržbárske a opravárenské práce. V prípade, ak Nájomca

nezabezpečí potrebné údržbárske alebo opravárenské práce bez zbytočného odkladu, je Prenajímateľ oprávnený (avšak nie povinný) zabezpečiť ich vykonanie sám na náklady Nájomcu; porušením tejto povinnosti Nájomcu vznikne Prenajímateľovi okrem nároku na náhradu vynaložených nákladov aj nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške rovnajúcej sa 20 percentám predmetných nákladov, čím nie je dotknuté právo Prenajímateľa na náhradu škody v žiadnom rozsahu.

10. Nájomca vyhlasuje, že si pred samotným zahájením svojej činnosti, v súlade s účelom na ktorý mu Prenajímateľ Nebytový priestor prenajal, zabezpečí najneskôr ku dňu zahájenia prevádzky všetky potrebné úradné a iné povolenia potrebné podľa príslušných právnych predpisov a technických noriem na prevádzkovanie svojej činnosti v súlade s účelom nájmu, a rovnako sa zaväzuje počas celej Doby nájmu udržiavať všetky tieto povolenia v nepretržitej platnosti. Nemožnosť prevádzkovať činnosť Nájomcu z dôvodu absencie týchto povolení alebo v dôsledku straty ich platnosti nemá žiadny vplyv na povinnosti pre Nájomcu z tejto Zmluvy vyplývajúce. Zmluvné strany výslovne vyhlasujú, že nemožnosť prevádzkovať činnosť Nájomcu z dôvodu absencie týchto povolení alebo v dôsledku straty ich platnosti nie je dôvodom na strane Prenajímateľa a je vo výlučnej zodpovednosti Nájomcu a nemá žiadny vplyv na povinnosť Nájomcu plniť si všetky ostatné povinnosti vyplývajúce mu z tejto Zmluvy, najmä povinnosť riadne platiť Nájomné.
11. Nájomca je povinný počas celej Doby nájmu zabezpečovať potrebnú údržbu a opravy všetkých vykonaných zmien a úprav výlučne na svoje náklady. Prenajímateľovi v tejto súvislosti nevznikajú žiadne povinnosti.

## VII.

### Poistenie a dane

1. Prenajímateľ je povinný počas Doby nájmu platiť daň z nehnuteľnosti a uzavrie pre Budovu najmä tieto poistenia a bude ich po celú Dobu nájmu udržiavať, pokiaľ to bude možné:
  - i. povinné poistenie Prenajímateľa za škody v súvislosti s vlastnením a prevádzkou Budovy;
  - ii. poistenie Budovy proti živelným pohromám, včítane vodných škôd;
  - iii. poistenie Budovy proti krádeži, lúpeži a rozbitiu skla;
2. Všetky poistné dávky budú vyplatené výlučne Prenajímateľovi, s výnimkou dávok z povinného poistenia.
3. Výdavky Prenajímateľa vo vzťahu k jestvujúcim poistkám sú zahrnuté v prevádzkových nákladoch podľa článku V. tejto Zmluvy, na ktorých úhradu je povinný Nájomca.
4. Nájomca na vlastné náklady uzatvorí a po celú Dobu nájmu bude udržiavať v platnosti poistné zmluvy, ktoré budú pokrývať najmä nasledovné riziká:
  - i. poistenie za škody na osobách a majetku v súvislosti s jeho prevádzkou v Predmete nájmu;
  - ii. poistenie Predmetu nájmu proti živelným pohromám včítane vodným škodám, terorizmu a EC-poistenia;
  - iii. poistenie Predmetu nájmu proti krádeži, lúpeži, alebo lúpežnému prepadnutiu;

5. Nájomca berie na vedomie a súhlasí s tým, že poistenie škôd na majetku, ktoré uzavrie Prenajímateľ, nezahŕňa majetok Nájomcu, a to bez ohľadu na to, či majetkové predmety nájomcu sú zabudované v Predmete nájmu.
6. Zmluvné strany si pri podpise tejto Zmluvy vzájomne odovzdajú kópie všetkých uzatvorených poisťiek; v prípade zmeny alebo doplnenia poistenia príslušná zmluvná strana odovzdá druhej zmluvnej strane kópiu zmeny alebo doplnenia poisťky, a to bez zbytočného odkladu

## **VIII.**

### **Práva a povinnosti zmluvných strán**

1. Nájomca je povinný užívať Predmet nájmu, Spoločné priestory a Súvisiace plochy v súlade s Prevádzkovým poriadkom, platnými všeobecne záväznými platnými právnymi predpismi, normami, ako aj hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarňými predpismi tak, aby nevznikla škoda a nesmie skladovať ani používať látky, postupy a zariadenia poškodzujúce životné prostredie výparmi, hlukom a vibráciami alebo inak, nad hranicu prípustnú podľa príslušných noriem. Nájomca je tiež povinný zabezpečiť, aby boli uvedené obmedzenia striktne dodržiavané i zo strany tretích osôb, ktoré sa budú zdržiavať v Predmete nájmu pri plnení pokynov Nájomcu alebo s jeho vedomím.
2. Nájomca preberá všetky zákonné povinnosti v oblasti bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a požiarnej ochrany v Predmete nájmu.
3. Nájomca preberá na seba zodpovednosť a zodpovedá za dodržiavanie všetkých primeraných a potrebných opatrení na zachovanie bezpečnosti a ochrany zdravia osôb, ktoré sa budú nachádzať v Predmete nájmu, ako aj opatrení na ochranu majetku nachádzajúceho sa v Predmete nájmu.
4. Nájomca si na vlastné náklady zabezpečí PO a BOZP, telekomunikačné služby, výnos smetí, pravidelný ročný servis klimatizácií v predmete nájmu a to minimálne jedenkrát ročne, vylep reklamných plôch a podobne.
5. Nájomca je zodpovedný za všetky škody na Predmete nájmu, na Budove (vrátane Súvisiacich plôch), ako i majetku tretích osôb, ktoré spôsobí sám alebo jeho zamestnanci alebo cudzie osoby, ktoré sa zdržujú v Predmete nájmu alebo v Budove pri plnení pokynov Nájomcu alebo s jeho vedomím.
6. Prenajímateľ nezodpovedá za škody spôsobené Nájomcom, jeho zamestnancami alebo inými osobami, na predmetoch umiestnených v Predmete nájmu alebo v Budove alebo osobám v nich sa nachádzajúcich.
7. Prenajímateľ je počas trvania Doby nájmu oprávnený i v sprievode tretej osoby vykonať prehliadku Predmetu nájmu po dohode s Nájomcom a v sprievode Nájomcom poverenej osoby, najmä z dôvodu kontroly zariadení a príslušenstva, zistenia spôsobu užívania Predmetu nájmu, prípravy a uskutočňovania prác potrebných pre stavebné úpravy a opravy Predmetu nájmu a odstránenia akejkoľvek škody a prekážky, ako aj predstavenia Predmetu nájmu inému potenciálnemu Nájomcovi. Nájomca je povinný na požiadanie Prenajímateľa umožniť prehliadku Predmetu nájmu najneskôr do 24 hodín od požiadania Prenajímateľa.

8. Nájomca umožní Prenajímateľovi obhliadku Predmetu nájmu v otváracích hodinách určených v Prevádzkovom poriadku, a to aj v sprievode tretích osôb, najmä pre kontrolu zariadení a príslušenstva Predmetu nájmu, ako aj spôsobu užívania Predmetu nájmu, ako aj pre prípravu a vykonanie potrebných stavebných prác na Predmete nájmu alebo pre odstránenie škôd, havárií alebo iných prekážok, pričom použitie nájmu nesmie byť obmedzené nad potrebnú mieru.
9. Nájomca sa zaväzuje umožniť Prenajímateľovi v priebehu výpovednej lehoty vstup do Predmetu nájmu, aby Prenajímateľ mohol Predmet nájmu prezentovať potenciálnemu záujemcovi o Predmet nájmu; na takýto vstup ustanovenie odseku 7 tohto článku platí primerane.
10. Nájomca sa zaväzuje poskytovať Prenajímateľovi potrebnú súčinnosť vrátane sprístupnenia Predmetu nájmu pri výkone opráv, úprav a údržby a znášať obmedzenia v nájme v rozsahu nevyhnutnom na vykonanie týchto činností. V opačnom prípade zodpovedá za škodu vzniknutú Prenajímateľovi neposkytnutím uvedenej súčinnosti v potrebnom čase a rozsahu.
11. Nájomca je povinný do 30 minút, v odôvodnených prípadoch aj v kratšej lehote, od vyrozumienia Prenajímateľom alebo ním poverenou osobou o vzniku havárie v Budove umožniť Prenajímateľovi a zodpovedným osobám prístup k dôležitým zariadeniam (rozvodom, plynu, elektrine a pod.) tvoriacich súčasť Budovy. Inak je Prenajímateľ v nevyhnutnom rozsahu oprávnený použiť náhradný kľúč, ak takýto existuje alebo inak vstúpiť do Nebytových priestorov; uvedené platí i v prípade, ak nie je možné včas vyrozumieť Nájomcu a hrozí nebezpečenstvo z omeškania.
12. Nájomca je povinný vykonať revízie vlastných elektrických zariadení a spotrebičov podľa príslušnej normy s následným bezodkladným odstránením prípadných závad.
13. Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa prenechať Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu alebo do faktického užívania (bez ohľadu na existenciu alebo neexistenciu alebo druh právneho titulu takéhoto užívania) ďalším fyzickým alebo právnickým osobám.
14. V prípade, že Prenajímateľ predá Budovu (vrátane spoluvlastníckeho podielu), nový vlastník, resp. spoluvlastník vstupuje do tejto Zmluvy na miesto Prenajímateľa v rozsahu, v akom sa prevod uskutoční. Nájomca nie je oprávnený z tohto dôvodu túto Zmluvu vypovedať, meniť, odstúpiť od nej alebo inak ukončiť; uvedené platí obdobne, ak dôjde k právnomu rozdeleniu Budovy (vo vzťahu, v akom sa to bude týkať Nebytových priestorov).
15. Nájomca má právo na zľavu z Nájomného, pokiaľ pre vady, ktoré nespôsobil, nemohol Predmet nájmu užívať dohodnutým spôsobom, okrem prípadov vyššej moci. Nárok na odpustenie Nájomného za dobu, kedy Nájomca nemohol užívať Predmet nájmu alebo jeho časť, alebo nárok na poskytnutie zľavy musí byť uplatnený u Prenajímateľa bez zbytočného odkladu. Nárok zanikne, ak takto nebol uplatnený do desiatich (10) dní odo dňa, kedy došlo ku skutočnostiam zakladajúcim tento nárok.
16. Nájomca nebude brať Prenajímateľa na zodpovednosť, ani sa domáhať zľavy na Nájomnom, ani náhrady škody voči Prenajímateľovi, ak dôjde ku krátkodobému výpadku

dodávky elektrickej alebo inej energie alebo vody, funkčnosti kanalizácie (do 48 za sebou idúcich hodín). Takýto krátkodobý výpadok sa pre účely tejto Zmluvy nebude považovať za porušenie povinnosti Prenajímateľa. Rovnako Prenajímateľ nebude zodpovedať za akýkoľvek výpadok dodávky elektrickej alebo inej energie alebo vody alebo funkčnosti kanalizácie, ak takýto výpadok Prenajímateľ nespôsobil. Prenajímateľ taktiež nebude zodpovedný za akýkoľvek výpadok dodávky elektrickej alebo inej energie alebo vody alebo funkčnosti kanalizácie, ktorý bude potrebné uskutočniť v dôsledku údržby alebo opráv, potrebu ktorých Prenajímateľ nezavinil.

17. V prípade skončenia nájmu je Nájomca povinný ku dňu ukončenia nájomného vzťahu vypratať Predmet nájmu a uviesť Predmet nájmu do stavu, ktorý zodpovedá stavu pri odovzdaní Predmetu nájmu do užívania Nájomcovi, resp. stavu po vykonaní zmien Predmetu nájmu vykonaných v súlade s touto Zmluvou. Nájomca je povinný aj vyčistiť Predmet nájmu, pričom primerané a bežné opotrebenie takto vráteného Predmetu nájmu je prijateľné. Vrátenie Predmetu nájmu sa považuje za riadne ukončené iba v tom prípade, ak Nájomca protokolárne vráti Predmet nájmu a kľúče prevzaté od Prenajímateľa od všetkých miestností Predmetu nájmu. Inak je Prenajímateľ oprávnený vymeniť zámky, od ktorých nebudú v uvedenej lehote vrátené všetky kľúče Prenajímateľovi, a to na náklady Nájomcu. Nájomca je povinný do 15 dní po skončení nájmu nahradiť Prenajímateľovi všetky škody vzniknuté mimo alebo nad rámec obvyklého opotrebovania Predmetu nájmu na základe špecifikácie škôd Prenajímateľom. V prípade, že sa bude Nájomca alebo zamestnanci Nájomcu zdržovať bez písomného súhlasu Prenajímateľa v Predmete nájmu i po ukončení nájomného vzťahu, je Prenajímateľ oprávnený na náklady Nájomcu tieto osoby vykázať z Predmetu nájmu a tieto osoby do Predmetu nájmu nepustiť, pričom Prenajímateľ nezodpovedá za prípadné škody vzniknuté Nájomcovi v dôsledku uplatnenia tohto práva Prenajímateľa.
18. Ak by hodnota Predmetu nájmu z akéhokoľvek dôvodu, včítane z dôvodu vykonaných prác akéhokoľvek druhu alebo príspevia Nájomcu vzrástla, nie je Prenajímateľ povinný nahradiť Nájomcovi toto zhodnotenie.
19. V prípade, že Nájomca počas Doby nájmu, s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa použije svoje vlastné finančné prostriedky na úpravu Predmetu nájmu, súhlasí Prenajímateľ s tým, aby si Nájomca počas trvania nájmu uplatňoval príslušné účtovné odpisy vo svojom účtovníctve.
20. Nájomca nie je oprávnený jednostranne započítať svoje pohľadávky voči pohľadávkam Prenajímateľa z tejto Zmluvy alebo v súvislosti s ňou.
21. V prípade, že Nájomca stratí kľúče, ktoré mu boli odovzdané, bude znášať náklady na vyhotovenie nových kľúčov. Nájomca je povinný oznámiť Prenajímateľovi stratu kľúča, ktorý mu bol odovzdaný, hneď ako to zistí, najneskôr však v lehote do 24 hodín. Za škody, ktoré vzniknú z porušenia oznamovacej povinnosti pri strate kľúča zodpovedá Nájomca. Nájomca je povinný po ukončení nájomného vzťahu vrátiť Prenajímateľovi bezodkladne všetky kľúče.
22. Prenajímateľ je oprávnený zmeniť účet v banke (resp. otvoriť si bankový účet v inej banke), na ktorý bude Nájomca poukazovať platby podľa tejto Zmluvy. Za oznámenie bankového účtu Prenajímateľa sa nepovažuje uvedenie čísla bankového účtu vo faktúre. Prenajímateľ je povinný zmenu bankového účtu Prenajímateľa oznámiť písomne, pričom

postačuje doručenie takéhoto oznámenia prostredníctvom e-mailu na [marta.dolha@kosicekmk.sk](mailto:marta.dolha@kosicekmk.sk).

23. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať Prevádzkový poriadok a pokyny zodpovedného zamestnanca Prenajímateľa. Prenajímateľ je oprávnený podľa vlastného uváženia Prevádzkový poriadok priebežne meniť. Nájomca taktiež bude dodržiavať také ďalšie pravidlá a predpisy, ktoré môže Prenajímateľ priebežne prijímať alebo meniť. Prenajímateľ zašle Nájomcovi písomne všetky zmeny Prevádzkového poriadku a všetky ďalšie pravidlá a predpisy prijaté zo strany Prenajímateľa. Po ich doručení je Nájomca povinný tieto predpisy a pravidlá dodržiavať. Prenajímateľ nebude zodpovedať Nájomcovi za porušenie Prevádzkového poriadku zo strany inej osoby a nebude povinný vymáhať dodržiavanie Prevádzkového poriadku voči akejkoľvek inej osobe. Nevymáhanie Prevádzkového poriadku zo strany Prenajímateľa voči Nájomcovi alebo akejkoľvek inej osobe nepredstavuje vzdanie sa práv zo strany Prenajímateľa alebo porušenie práva Prenajímateľa uplatniť kedykoľvek Prevádzkový poriadok voči Nájomcovi.
24. Nájomca berie na vedomie, že parkovanie pri OC Tyršovo Nábrehie je spoplatnené. Nájomca, jeho zamestnanci, obchodní partneri a zákazníci nemajú žiadne cenové ani iné zvýhodnenie, pokiaľ si to nedohodnú s prevádzkovateľom parkoviska inak a sú povinní riadiť sa Parkovacím poriadkom parkoviska. Nájomca je povinný zabezpečiť zásobovanie svojej prevádzky tak, aby bolo v súlade s Prevádzkovým poriadkom, ktorý tvorí prílohu č. 1 tejto Zmluvy. Nájomca je povinný zabezpečiť, aby na zásobovanie svojej prevádzky využíval výlučne plochy na to určené a aby bez dôvodu neobmedzoval ostatných nájomcov v ich užívaní. V prípade neoprávneného užívania plôch určených na zásobovanie Nájomcom, jeho pracovníkov alebo dodávateľov je Prenajímateľ oprávnený nechať odtiahnuť predmetné vozidlá, a to na náklady a nebezpečenstvo Nájomcu, s čím Nájomca súhlasí.
25. Nájomca je povinný informovať bezodkladne Prenajímateľa o všetkých skutočnostiach, ktoré by boli v rozpore s riadnym užívaním Predmetu nájmu, Spoločných priestorov a Súvisiacich plôch.
26. Nájomca neupevní na steny, stropy alebo iné miesta Predmetu nájmu žiadne zariadenia, prístavby alebo výbavu, ktorá by predstavovala neprimeranú alebo neobvyklú záťaž. Nájomca môže zaťažiť podlahu maximálne 1000kg/m<sup>2</sup>. Ťažké predmety (ako trezory, strojné zariadenia, atď.) neumiestni do Predmetu nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.
27. Všetky činnosti Nájomcu, ktoré by priniesli so sebou zmeny vonkajšieho vzhľadu Predmetu nájmu alebo Budovy (pripevnenie plagátov, reklamných tabúl a nápisov, atď.), si vyžadujú predchádzajúci písomný súhlas Prenajímateľa.
28. Nájomca je so súhlasom Prenajímateľa a za odplatu oprávnený umiestniť na Budove osvetlené reklamné zariadenie a iné reklamné zariadenia. Spôsob umiestnenia reklamy, presné stanovenie rozmerov a technické detaily reklamných zariadení sú predmetom osobitnej dohody zmluvných strán.
29. Nájomca sa zaväzuje zdržať sa počas Doby nájmy všetkých krokov, ktoré by predstavovali voči inej osobe nekalú súťaž alebo poškodzovanie mena, ako aj iných protiprávných krokov, ktorými by mohol spôsobiť inej osobe priamu alebo nepriamu, materiálnu alebo

nemateriálnu škodu. Zároveň sa Prenajímateľ zaväzuje zabezpečiť, aby aj ostatní nájomcovia v Budove boli zviazaní zdržať sa takéhoto konania.

30. Nájomca je povinný strpieť počas výpovednej doby, ako aj 12 mesiacov pred uplynutím Doby nájmu, aby Prenajímateľ na Predmete nájmu umiestnil vývesky o ďalšom prenajatí, pričom Prenajímateľ je oprávnený umiestniť iba 1 ks vývesky formátu A1.
31. Zmluvné strany budú držať v tajnosti a bez súhlasu druhej zmluvnej strany nezverejnia žiadne záležitosti, informácie ani údaje, ktoré si vzájomne poskytnú v súvislosti s touto Zmluvou. Dôverné záležitosti, informácie a údaje podľa tohto odseku sú všetky záležitosti, informácie a údaje týkajúce sa zmluvných strán a tejto Zmluvy bez ohľadu na to, či takéto záležitosti, informácie, údaje alebo komunikácia sú obchodného, marketingového, finančného, organizačného, technického alebo bezpečnostného charakteru a či sa tejto Zmluvy týkajú priamo alebo nepriamo. Všetky záležitosti, informácie a údaje, ktoré sú alebo ktoré by vzhľadom na ich obsah mohli byť súčasťou obchodného tajomstva sa budú považovať za dôverné. Zmluvné strany sa zaväzujú, že dôverné informácie v zmysle tohto odseku budú využívať výlučne pre účely uzatvorenia a plnenia tejto Zmluvy. Povinnosť Zmluvných strán zachovávať mlčanlivosť bude trvať aj po ukončení tejto Zmluvy.
32. Bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa nie je Nájomca oprávnený postúpiť, previesť ani založiť svoje práva a povinnosti z tejto Zmluvy na tretiu osobu.
33. Nájomca je povinný strpieť zabezpečovacie postúpenie alebo založenie pohľadávok Prenajímateľa z tejto Zmluvy v prospech subjektu financujúceho Budovu.
34. Nájomca je povinný užívať prenajatý nebytový priestor. Je najmä povinný zahájiť prevádzkovanie svojej obchodnej činnosti najneskôr ku dňu účinnosti tejto zmluvy a v jej prevádzkovaní nepretržite pokračovať počas celej doby nájmu. Porušenie ktorejkoľvek z týchto zmluvných povinností je účastníkmi považované za jej podstatné porušenie a zakladá právo prenajímateľa od tejto zmluvy odstúpiť.

## **IX. Kaucia**

1. Na zabezpečenie dodržania povinností Nájomcu stanovených v tejto Zmluve je Nájomca povinný splniť nasledovnú povinnosť:

v prospech účtu Prenajímateľa uvedeného v záhlaví tejto Zmluvy zložiť kauciu vo výške jednomenačného Nájomného za predmet nájmu a jednomenačného paušálu na Prevádzkové náklady a na Spoločné prevádzkové náklady (zvýšených aj o daň z pridanej hodnoty) (v prípade zmeny výšky Nájomného alebo platieb na prevádzkové náklady, najmä podľa čl. X. tejto Zmluvy, bude Nájomca povinný kauciu doplniť o výšku zvýšeného Nájomného a platieb na prevádzkové náklady, a to do 15 dní od tejto zmeny), ktorá súčasne slúži aj ako zábezpeka na zabezpečenie všetkých peňažných pohľadávok (aj s príslušenstvom) Prenajímateľa voči Nájomcovi, ktoré vznikli alebo vzniknú na základe tejto Zmluvy, a to najneskôr do 10 dní od uzatvorenia tejto Zmluvy.
2. Prenajímateľ má právo uspokojiť z kaucie svoje peňažné pohľadávky z tejto Zmluvy, ak Nájomca neplní svoje povinnosti riadne a včas. V prípade, že počas trvania nájmu si

Prenajímateľ uplatní svoje právo z kaucie, bude Nájomca povinný ju doplniť na sumu uvedenú v odseku 1 tohto článku do 15 dní od písomnej výzvy Prenajímateľa.

3. Prenajímateľ vráti Nájomcovi peňažné prostriedky z kaucie najneskôr do 10 dní odo dňa skončenia tejto Zmluvy, avšak nie skôr ako budú akékoľvek peňažné pohľadávky Prenajímateľa voči Nájomcovi vyplývajúce z tejto Zmluvy plne uspokojené. Prenajímateľ bude oprávnený započítať všetky svoje peňažné pohľadávky voči Nájomcovi vyplývajúce z tejto Zmluvy voči zostatku kaucie, ktorá má byť vrátená Nájomcovi v súlade s týmto odsekom.

## X.

### Indexácia Nájomného

1. Nájomné a paušál na spoločné prevádzkové náklady sa viaže na mieru inflácie tak, že každoročne vzniká prenajímateľovi právo indexovať nájomné za prenajaté nebytové priestory a paušál za spoločné prevádzkové náklady o mieru inflácie na Slovensku priznanú Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok. Právo takto indexovať nájomné má prenajímateľ každoročne. Nájomca neodvolateľne uznáva toto jednostranné právo prenajímateľa a zaväzuje sa takto indexované nájomné platiť prenajímateľovi počnúc 01. januárom príslušného kalendárneho roka potom, ako mu prenajímateľ zašle písomné oznámenie o indexácii nájomného.
2. Prenajímateľ si takto indexované nájomné môže prvýkrát uplatniť počnúc 01. 01. 2025. Indexované nájomné je splatné, hoci bude vyhlásené aj neskôr, s účinnosťou od 01.januára príslušného kalendárneho roka.
3. V prípade, že Prenajímateľ z akéhokoľvek dôvodu nevyužije zvýšenie indexu po značný časový úsek pre indexáciu neznamena, že sa vzdal svojho práva na zvýšenie indexovaných platieb. Prenajímateľ je oprávnený zvýšené indexované platby spätne, avšak len za predchádzajúci kalendárny rok, Nájomcovi doučtovať počas nasledujúceho kalendárneho roka.
4. Indexáciou nemôže dôjsť k poklesu indexovaných platieb.

## XI.

### Poškodenie Predmetu nájmu a Budovy

1. Ak v dôsledku poškodenia Predmetu nájmu alebo Budovy spôsobeného akýmkoľvek rizikom nebude možné Predmet nájmu ďalej užívať na účel uvedený v tejto Zmluve, potom, bez ohľadu na ustanovenie § 680 zákona č. 64/1964 Zb., Občiansky zákonník, v znení neskorších predpisov (ďalej len „**Občiansky zákonník**“) a §14 písm. a) Zákona o nájme nebytových priestorov, nájom nezaniká. Ak Prenajímateľ nemôže začať s nápravou takéhoto poškodenia do troch (3) mesiacov odo dňa vzniku poškodenia alebo nemôže v podstatnej miere ukončiť opravu do deviatich (9) mesiacov odo dňa začatia rekonštrukcie tak, ako o nej primerane rozhodol Prenajímateľ, potom dôjde k pomernému zníženiu Nájomného až do ukončenia opráv, a to podľa toho, v akom rozsahu nemožno Predmet nájmu užívať. Bez ohľadu na vyššie uvedené Prenajímateľ nemusí vykonať opravu Predmetu nájmu, ak rozhodne, že oprava Predmetu nájmu alebo jej uvedenie do pôvodného stavu je ekonomicky nerentabilné. Prenajímateľ urobí také rozhodnutie do deväťdesiatich (90) dní odo dňa vzniku škodovej udalosti. V prípade, že Prenajímateľ urobí takéto rozhodnutie, (i) Nájomca môže odstúpiť od Zmluvy na základe

písomného oznámenia s účinnosťou odstúpenia po uplynutí jedného mesiaca od doručenia oznámenia Prenajímateľovi, pričom takéto oznámenie môže Nájomca doručiť Prenajímateľovi najneskôr do pätnástich (15) dní odo dňa obdržania oznámenia Prenajímateľa o jeho rozhodnutí nevykonať opravu Budovy, a (ii) Prenajímateľ môže odstúpiť od tejto Zmluvy na základe písomného oznámenia s účinnosťou odstúpenia po uplynutí jedného mesiaca od doručenia oznámenia Nájomcovi, pričom oznámenie o odstúpení bude zároveň obsahovať aj oznámenie o rozhodnutí Prenajímateľa nerealizovať opravu Predmetu nájmu alebo stavby..

2. Ak sa Prenajímateľ rozhodne vykonať opravu Budovy, potom sa takáto oprava vykoná do úrovne pôvodného stavu zrealizovaného Prenajímateľom, s prihliadnutím na bežné opotrebenie a neprihliadajúc na žiadne zhodnotenia zo strany Nájomcu. Prenajímateľ nie je zodpovedný za prerušenie podnikateľskej činnosti Nájomcu alebo za poškodenie alebo výmenu alebo opravu akéhokoľvek hnuťelného majetku (najmä tovaru, zásob, strojov a zariadení, podlahových krytín, nábytku a iného majetku) alebo akýchkoľvek technických zhodnotení vykonaných v Predmete nájmu zo strany Nájomcu alebo pre Nájomcu, a všetky takéto výmeny alebo opravy zrealizuje a promptne dokončí Nájomca.
3. Akékoľvek opravy Budovy, potreba ktorých vznikla v dôsledku konania Nájomcu, jeho zákazníkov alebo dodávateľov, bude vykonaná na náklady Nájomcu; zodpovednosť za škodu týmto nie je dotknutá.

## XII.

### Skončenie nájmu

1. Nájom podľa tejto Zmluvy zaniká:
  - a) uplynutím Doby nájmu uvedenej v čl. III. ods. 1 a ods. 2 tejto Zmluvy,
  - b) písomnou dohodou zmluvných strán,
  - c) zánikom Predmetu nájmu, ak v článku XI. tejto Zmluvy nie je uvedené inak,
  - d) zánikom Nájomcu bez právneho nástupcu,
  - e) výpoveďou zo strany Prenajímateľa z dôvodu uvedeného v odseku 2 tohto článku alebo z iného dôvodu výslovne uvedeného v tejto Zmluve,
  - f) výpoveďou zo strany Nájomcu z dôvodu uvedeného v odseku 3 tohto článku alebo z iného dôvodu výslovne uvedeného v tejto Zmluve.
2. Prenajímateľ je oprávnený vypovedať túto Zmluvu, ak:
  - a) Nájomca užíva Predmet nájmu v rozpore s touto Zmluvou,
  - b) Nájomca viac ako 30 dní mešká s platením Nájomného alebo iných platieb podľa tejto Zmluvy (čo i len čiastočne),
  - c) Nájomca alebo osoby, ktoré užívali Predmet nájmu, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok,
  - d) bolo rozhodnuté o odstránení Budovy alebo o zmenách Budovy, čo bráni užívať Predmet nájmu,
  - e) Nájomca prenechá Predmetu nájmu alebo jeho časť do podnájmu alebo do faktického užívania tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.
3. Nájomca je oprávnený vypovedať túto Zmluvu, ak:

- a) Prenajímateľ napriek predchádzajúcemu písomnému upozorneniu opakovane, hrubo porušuje svoju povinnosť udržiavať Predmet nájmu v stave spôsobilom na užívanie za účelom dohodnutým v tejto Zmluve a svoju povinnosť nesplní ani v náhradnej primeranej lehote, ktorá nemôže byť kratšia ako 30 dní,
  - b) Predmet nájmu sa stane bez zavinenia Nájomcu nespôsobilým na dohovorené užívanie a Prenajímateľ tento stav nenapraví v primeranej lehote po písomnom upozornení a výzve Nájomcu; ak ide o prípad podľa článku XI. tejto Zmluvy, túto Zmluvu možno z tohto dôvodu vypovedať za podmienok uvedených v článku XI. tejto Zmluvy.
4. Ak v tejto Zmluve nie je uvedené inak, výpovedná lehota pre obidve zmluvné strany je jedno mesačná a začína plynúť prvým dňom nasledujúcim po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď jednej zmluvnej strany doručená druhej strane. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade podľa odseku 2 písm. b) tohto článku je výpovedná lehota 15 dní a začína plynúť prvým dňom nasledujúcim po dni, v ktorom bola písomná výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
5. Nájom zaniká aj odstúpením Prenajímateľa od tejto Zmluvy. Prenajímateľ má právo odstúpiť od tejto Zmluvy v prípade, že:
- a) voči Nájomcovi bol podaný návrh na vyhlásenie konkurzu (ak Nájomca podá sám na seba návrh na vyhlásenie konkurzu, i vtedy, ak návrh na vyhlásenie konkurzu nie je dôvodný alebo je neúplný alebo nepresný) alebo na majetok nájomcu bol vyhlásený konkurz alebo bol zamietnutý návrh na vyhlásenie konkurzu na majetok nájomcu pre nedostatok majetku,
  - b) príslušný súd rozhodol o zrušení Nájomcu, resp. Nájomca alebo príslušný orgán Nájomcu rozhodol o zrušení Nájomcu s alebo bez likvidácie,
  - c) Nájomca je v omeškaní s poskytnutím alebo doplnením použitej (čiastočne použitej) bankovej záruky alebo kaucie podľa čl. IX. tejto Zmluvy viac ako 15 dní,
  - d) Nájomca je v omeškaní s obnovením alebo nahradením bankovej záruky podľa čl. IX. tejto Zmluvy viac ako 15 dní,
  - e) dôjde k zlúčeniu alebo splynutiu Nájomcu s inou osobou, alebo k rozdeleniu Nájomcu,
  - f) Nájomca stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si Predmet nájmu prenajal.
6. V prípade odstúpenia Prenajímateľa od tejto Zmluvy sa zmluvné strany dohodli, že Zmluva sa zruší s účinkami *ex nunc*, t.j. ku dňu doručenia oznámenia Prenajímateľa o odstúpení od tejto Zmluvy Nájomcovi. K odstúpeniu Prenajímateľa od tejto Zmluvy sa pritom nevyžaduje predchádzajúce upozornenie. Práva a povinnosti zmluvných strán vzniknuté do účinnosti odstúpenia nie sú odstúpením od Zmluvy dotknuté (t.j. ani poskytnuté plnenia sa nevracajú) a trvajú naďalej. Odstúpením od Zmluvy ďalej nezaniká najmä právo Prenajímateľa uplatniť si kauciu.
7. Pre vylúčenie akýchkoľvek pochybností, Nájomca nie je oprávnený vypovedať túto Zmluvu alebo ju inak ukončiť z dôvodu podľa odseku 6 písm. h) tohto článku.
8. Vypovedať túto Zmluvu a odstúpiť od tejto Zmluvy možno len písomne.
9. Zmluvné strany vylučujú aplikáciu § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka; nájom Nebytových priestorov sa podľa § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka neobnovuje.

10. Konanie Nájomcu, ktoré je dôvodom pre vypovedanie tejto Zmluvy zo strany Prenajímateľa alebo dôvodom pre odstúpenie od tejto Zmluvy zo strany Prenajímateľa, sa Nájomcovi zakazuje.
11. Nájomca je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, v dôsledku ktorého by mohlo dôjsť k zrušeniu Nájomcu bez právneho nástupcu, resp. Nájomca je povinný vykonať všetky kroky, nevykonanie ktorých by mohlo mať za následok zrušenie Nájomcu bez právneho nástupcu, najmä je povinný zabezpečiť, aby nenastali skutočnosti uvedené v § 68 ods. 6 zákona č. 513/1991 Zb., Obchodný zákonník, v znení neskorších predpisov (ďalej len „**Obchodný zákonník**“).

### **XIII. Doručovanie**

1. Všetky oznámenia, žiadosti, požiadavky, vzdanie sa práv a iné doplnky vzťahujúce sa k tejto Zmluve musia mať písomnú formu a môžu sa uskutočniť ktorýmkoľvek z ďalej uvedených spôsobov: a) osobným doručením, alebo b) doručením písomného oznámenia prostredníctvom poštového podniku, alebo c) e-mail závisiac na druhu zásielky.
2. Doručovanie pre účely tejto Zmluvy sa vykonáva a považuje za platne a účinne vykonané vtedy, ak sa doručuje na poslednú známu adresu sídla zmluvnej strany, ktorá bola ako posledná známa adresa sídla touto zmluvnou stranou druhej zmluvnej strane písomne oznámená. Obe zmluvné strany sa zaväzujú vzájomne si oznamovať zmenu adresy sídla bez zbytočného odkladu. Každá zmluvná strana je však vždy oprávnená uskutočniť doručenie na adresu, ktorá je ako sídlo zapísaná v obchodnom registri; za takúto adresu sa považuje aj adresa, ktorá prestala byť sídlom zmluvnej menej ako 14 dní od odoslania zásielky druhou zmluvnou stranou, ibaže zmluvná strana, ktorej sa doručuje oznámi druhej zmluvnej strane zmenu tohto sídla pred odoslaním danej zásielky.
3. Za deň doručenia zásielky odoslanej na adresu podľa odseku 2 tohto článku sa považuje:
  - a) v prípade osobného doručenia – deň jej osobného prevzatia; osobné prevzatie je povinná zmluvná strana druhej zmluvnej strane písomne potvrdiť;
  - b) v prípade, ak zásielka nebude prevzatá v odbernej lehote alebo bude prevzatá v odbernej lehote – deň uloženia zásielky na pošte;
  - c) ak adresát odoprie prijať zásielku – deň odopretia prijatia zásielky (bez ohľadu na to, či bol na túto skutočnosť poučený);
  - d) ak sa zásielka vráti ako nedoručená z iného dôvodu – deň, kedy bol uskutočnený prvý pokus o doručenie; uvedené neplatí, ak sa zásielka doručuje poštovým podnikom, ktorý neumožňuje uloženie zásielky v prípade neprítomnosti adresáta.

### **XIV. Záverečné ustanovenia**

1. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť od 01. 12. 2023.
2. Táto Zmluva sa spravuje právnym poriadkom Slovenskej republiky. Právne vzťahy neupravené touto Zmluvou sa spravujú ustanoveniami Zákona o nájme nebytových

priestorov, Občianskeho zákonníka o nájomnej zmluve a ustanoveniami Obchodného zákonníka.

3. Ak by sa ukázalo, že niektoré ustanovenie Zmluvy je celé alebo sčasti neplatné alebo neúčinné, táto neplatnosť alebo neúčinnosť nevedie k neplatnosti alebo neúčinnosti Zmluvy ako celku. Namiesto toho sa v takom prípade zaväzujú obe zmluvné strany bezodkladne nahradiť neplatné alebo neúčinné ustanovenie novým, aby sa najlepšie dosiahol účel, ktorý malo toto ustanovenie.
4. Zmluvu je možné meniť alebo dopĺňať výlučne vo forme písomných dodatkov okrem ods. X, článok 1. (pri inflácii sa nežiada dodatok).
5. Táto Zmluva je vyhotovená v štyroch vyhotoveniach, z ktorých každá zmluvná strana obdrží po dve vyhotovenia.
6. V prípade akéhokoľvek nedorozumenia, sporu alebo sporného nároku sa obe zmluvné strany zaväzujú riešiť ich prednostne cestou vzájomnej dohody.
7. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto Zmluvu prečítali a s jej obsahom súhlasia. Ďalej vyhlasujú, že Zmluva bola uzatvorená podľa ich pravej a slobodnej vôle, nie v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok

#### Prílohy

- |              |                                        |
|--------------|----------------------------------------|
| Príloha č. 1 | Prevádzkový poriadok                   |
| Príloha č. 2 | Grafické znázornenie Súvisiacich plôch |
| Príloha č. 3 | Predmet Nájomu                         |
| Príloha č. 4 | Spoločné priestory                     |
| Príloha č. 5 | Kontaktné údaje                        |

Za Prenajímateľa:

Za Nájomcu:

v KE dňa 5.12.2023

v KOŠICIACH dňa 5.10.2023

**PB Capital**

Slovakia s.r.o., Slovenska 36, 040 01 Košice  
21 886. IČ DPH: SK 2120 638 586  
MS KE vl. č. 42802/V oddiel: Sro

V mene **PB Capital Slovakia s.r.o.**

Ing. Pavol Baran, MSc., PhD.,  
konateľ

<sup>-7-</sup>  
Knižnica pre mládež mesta Košice  
Kukučínova 2, 043 59 Košice  
IČO: 00189006 DIČ: 2020785910

V mene **Knižnica pre mládež mesta Košice**

PhDr. Kamila Prextová, MBA  
riaditeľka