

Nájomník:

Názov: Urban Residence Management Company, s.r.o.
Sídlo: Pribinova 28, 811 09 Bratislava
IČO: 50 939 068
DIČ: 2120534746
IČ DPH: 2120534746
Bank. spojenie: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., pobočka zahraničnej banky
IBAN: SK54 1111 0000 0016 5230 8005
Zasúpený: Mgr. Peter Ostrica, konateľ
E-mail: [REDACTED]

Zápis v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel Sro, vložka č.: 120093/B
(pre účely tejto Zmluvy ďalej len „Nájomník“)

a

Podnájomník:

Názov: Mestský parkovací systém, spol. s r.o.
Sídlo: Primaciálne nám. 1, 811 01 Bratislava
IČO: 35 738 880
DIČ: 2020270010
IČ DPH: SK2020270010
Bankové spojenie: Československá obchodná banka, a.s.
IBAN: SK96 7500 0000 0040 0794 5101
Zastúpený: Mgr. Peter Bánovec, konateľ
E-mail: mepasys@mepasys.sk

Zápis v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka č.: 16570/B
(pre účely tejto Zmluvy ďalej len „Podnájomník“)

(Nájomník a Podnájomník ďalej tiež samostatne ako „zmluvná strana“ a spoločne ako „zmluvné strany“)

sa nižšie uvedeného dňa, mesiaca a roku dohodli podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov na tejto

Zmluve o podnájme nebytových priestorov
(ďalej aj len ako „Zmluva“)

Úvodné ustanovenia

1. Obchodná spoločnosť FPJ, s.r.o., so sídlom Pribinova 28, 811 09 Bratislava – mestská časť Ružinov, IČO: 52 440 958 (ďalej len „Vlastník“) je výlučným vlastníkom Predmetu podnájmu (tak ako je tento pojem definovaný v článku 1. bode 1.1. tejto Zmluvy), nachádzajúceho sa v budove Polyfunkčného bytového domu C – Račianska 26G, so súpisným číslom 14061 a orientačným číslom 26G, na Račianskej ulici v Bratislave, ktorá je zapísaná na liste vlastníctva č. 5022 pre k.ú. Nové Mesto, a ktorá je postavená na pozemkoch registra C:
 - s parcelným číslom 11486/8, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 538 m²;
 - s parcelným číslom 11486/81, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 703 m²;
 - s parcelným číslom 11486/82, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 8 m²;
 - s parcelným číslom 11486/88, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 16 m²;
 - s parcelným číslom 11486/89, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 3 m²;
 - s parcelným číslom 11486/90, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 13 m²;
 - s parcelným číslom 11486/91, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 3 m²;
 - s parcelným číslom 11486/92, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 15 m²;
 - s parcelným číslom 11486/80, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 49 m²;
 - s parcelným číslom 11486/93, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 29 m²;
 - s parcelným číslom 11486/94, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 23 m²,zapísané na liste vlastníctva č. 5022 vedenom pre k.ú. Nové Mesto, obec Bratislava – m.č. Nové Mesto, okres Bratislava III. (ďalej ako „Budova“).

2. Vlastník a Nájomník spoločne vyhlasujú, že uzatvorili zmluvu o nájme nebytových priestorov (ďalej len „**Nájomná zmluva**“), na základe ktorej Vlastník odplatne prenechal Nájomníkovi okrem iného do užívania Predmet nájmu s tým, že Nájomník je na základe Nájomnej zmluvy oprávnený prenechať Predmet nájmu do podnájmu tretím osobám.
3. Nájomník prevádzkuje a dáva do podnájmu spôsobom obdobným ako podľa tejto Zmluvy, viaceré nebytové (obchodné priestory) v rezidenčnom projekte s názvom **Urban Residence**, ktoré sú vo vlastníctve Vlastníka. Predmetné nebytové priestory (obchodné priestory), ktoré bude v rámci Urban Residence prevádzkovať a prenajímať tretím osobám Nájomník, budú pre účely tejto Zmluvy spoločne označované ako „**Urban Retail**“. V rezidenčnom projekte Urban Residence sa nachádza verejné parkovisko s názvom „**PARKOVISKO URBAN RESIDENCE**“ s parkovacími miestami nachádzajúcimi sa v Penziónovom dome A.I so súpisným číslom 13 916 na Račianskej ulici 26A, 26B, v Bratislave, ktorý je evidovaný Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom, na liste vlastníctva č. 6205 pre k.ú. Nové Mesto (ďalej len „**Verejné parkovisko**“). Verejné parkovisko slúži pre verejnosť vrátane návštevníkov obchodných priestorov Urban Retail (podľa kapacitných možností).

1. Predmet podnájmu

1.1. Nájomník prenecháva Podnájomníkovi do podnájmu:

- Nebytový priestor, ktorý je zapísaný na liste vlastníctva č. 5022 pre k.ú. Nové Mesto ako nebytový priestor č. 1, s označením podľa projektovej dokumentácie ako priestor č. **C-R101**, nachádzajúci sa na prvom nadzemnom podlaží Budovy, s celkovou výpočtovou plochou o výmere **127,13 m²**, ktorá je určená podľa bodu 1.2;
- Nebytovému priestoru zodpovedajúci spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a zariadeniach Budovy, príslušenstve Budovy, pozemkoch zastavaných Budovou a pozemkoch priľahlých k Budove o veľkosti 12011/609562;
(ďalej ako „**Nebytový priestor**“ alebo „**Predmet podnájmu**“).

- 1.2. Nebytový priestor je vyznačený na pôdoryse, ktorý tvorí prílohu č. 1 tejto Zmluvy. Nebytový priestor je ohraničený osami deliacich stien medzi Nebytovým priestorom a susediacimi priestormi a osami obvodových stien.
- 1.3. Prenajímateľ týmto vyhlasuje, že je oprávnený prenechať Predmet podnájmu do podnájmu tretím osobám, a to na základe Nájomnej zmluvy uzavretej s Vlastníkom.
- 1.4. Zmluvné strany sa dohodli, že Predmet podnájmu bude odovzdaný Nájomníkom Podnájomníkovi v stave zodpovedajúcom podmienkam dohodnutým touto Zmluvou najneskôr do 01.12.2023 na základe protokolu o odovzdaní a prevzatí Predmetu podnájmu za predpokladu, že Podnájomník zložil Depozit (tak ako je tento pojem definovaný v bode 6.1 článku 6 tejto Zmluvy), s čím Podnájomník vyjadruje svoj súhlas podpisom na tejto Zmluve. Predmet podnájmu bude Podnájomníkovi odovzdaný ako nebytový priestor bez vnútorného vybavenia vo vyhotovení „**holo priestor**“, t.j. podlaha, betón s ochranným náterom, rozvážač vrátane elektroinštalácie, podlahové konvektory, sociálne zariadenie s umývadlom, pričom fotodokumentácia Predmetu podnájmu v stave, v akom sa Predmet podnájmu odovzdá Podnájomníkovi, tvorí prílohu č. 2 tejto Zmluvy. Podnájomník podpisom tejto Zmluvy potvrdzuje, že Vlastník a/alebo Nájomník nemajú žiadnu ďalšiu povinnosť vykonať akékoľvek práce za účelom pripravenia Predmetu podnájmu pre užívanie Podnájomníkom. Súčasťou Predmetu podnájmu je zariadenie na evidovanie čerpaných parkovacích hodín (ďalej len „**Bonifikátor**“). V prípade, ak v deň odovzdania Predmetu podnájmu bude Bonifikátor v Predmete podnájmu napojený, odovzdá Nájomník Podnájomníkovi spolu s Predmetom podnájmu aj manuál ovládania a používania Bonifikátora (ďalej len „**Manuál Bonifikátora**“). V prípade, ak v deň odovzdania Predmetu podnájmu nebude Bonifikátor napojený v Predmete podnájmu, Nájomník odovzdá Podnájomníkovi Manuál Bonifikátora v deň napojenia Bonifikátora v Predmete podnájmu.
- 1.5. V prípade, ak nedôjde k odovzdaniu Predmetu podnájmu z dôvodu, že zo strany Podnájomníka nebude zložený Depozit v plnej výške a/alebo Podnájomník neprevezme Predmet podnájmu v podľa bodu 1.4. tohto článku Zmluvy, je Nájomník oprávnený od tejto Zmluvy odstúpiť

- 1.6. Podnájomník berie na vedomie skutočnosť, že správu Budovy bude vykonávať správca v súlade so zákonom č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (ďalej len „**Správca**“). Podnájomník zároveň berie na vedomie, že Predmet podnájmu je súčasťou Budovy, ktorá sa spravuje obdobne ako bytový dom v súlade so zákonom č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších právnych predpisov.

2. Účel podnájmu

- 2.1. Predmet podnájmu bude Podnájomník užívať odo Dňa začatia podnájmu do Dňa zahájenia resp. Nového dňa zahájenia výhradne za účelom prípravy Predmetu podnájmu a získania všetkých rozhodnutí a povolení potrebných na prevádzkovanie činnosti na ktorú si Predmet podnájmu prenajal. Odo Dňa zahájenia resp. Nového dňa zahájenia je Podnájomník oprávnený užívať Predmet podnájmu za účelom prevádzky „**Klientské stredisko**“ s označením Predmetu podnájmu názvom: „**KM Pokrok**“, za predpokladu získania všetkých potrebných rozhodnutí a povolení podľa predchádzajúcej vety.
- 2.2. Podnájomník nemá bez predchádzajúceho písomného súhlasu Nájomníka právo na zmenu účelu užívania Predmetu podnájmu ani na zmenu jeho označenia, pod ktorým je prevádzkovaný podľa bodu 2.1
- 2.3. Podnájomník je povinný na vlastné náklady a na vlastnú zodpovednosť pred začatím vykonávania svojej činnosti v Predmete podnájmu získať a počas celej doby podnájmu udržiavať v platnosti a účinnosti všetky úradné a iné povolenia (okrem iného aj súhlasné rozhodnutie obce, resp. hygienika so zriadením prevádzky Podnájomníka v Predmete podnájmu atď.) (ďalej len „**Povolenia**“) vyžadované a/alebo potrebné podľa príslušných právnych predpisov pre prevádzkovanie predmetnej činnosti Podnájomníka v Predmete podnájmu a odovzdať Nájomníkovi bezodkladne kópiu každého z týchto Povolení, resp. súvisiaceho dodatku, po jeho vydaní príslušným orgánom a/alebo subjektom. Neobdržanie alebo strata akéhokoľvek z Povolení (s výnimkou povolenia, ktoré oprávňuje Podnájomníka na prevádzkovanie činnosti, na ktorú si Predmet podnájmu prenajal) neovplyvní platnosť, účinnosť ani vynútiteľnosť (t. j. vykonateľnosť) tejto Zmluvy.
- 2.4. Podnájomník má právo v primeranom rozsahu užívať spoločné priestory Budovy (ďalej len „**Spoločné priestory**“), ak tým neobmedzí vlastníkov a ďalších nájomcov/podnájomníkov, iných užívateľov, verejnosť a návštevníkov Budovy a v rozsahu, akým to dovoľuje domový poriadok Budovy.
- 2.5. V prípade, ak právo Podnájomníka vykonávať činnosť uvedenú v bode 2.1. tejto Zmluvy je potvrdené alebo udelené na základe osobitnej zmluvy a/alebo dohody (napr. tzv. franchising), je Podnájomník povinný kedykoľvek, a to bezodkladne na požiadanie Nájomníka, predložiť mu takúto zmluvu a/alebo dohodu v aktuálnom znení. Platnosť a skončenie takejto zmluvy nemá vplyv na existenciu ani dobu trvania podnájomného vzťahu založeného touto Zmluvou a nezakladá právo Podnájomníka z toho dôvodu ukončiť túto Zmluvu.

3. Doba podnájmu

- 3.1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to na dobu **odo Dňa zahájenia resp. Nového dňa zahájenia** (podľa toho, čo bude aplikovateľné) **do 31.05.2024**. Okamih uzatvorenia tejto Zmluvy sa považuje za deň začatia podnájmu (ďalej len „**Deň začatia podnájmu**“).
- 3.2. Podnájomník je povinný zahájiť svoju činnosť v prevádzke zriadenej v Predmete podnájmu najneskôr **ku dňu 01.12.2023** (ďalej len „**Deň zahájenia**“). Pre vylúčenie pochybností Zmluvné strany potvrdzujú, že i v prípade, ak Podnájomník nezahájil svoju činnosť v prevádzke zriadenej v Predmete podnájmu do 90 kalendárnych dní odo dňa podpisu zmluvy zmluvnými stranami, považuje sa Deň zahájenia za deň, v ktorom Podnájomník zahájil svoju činnosť v prevádzke zriadenej v Predmete podnájmu. Zmluvné strany potvrdzujú, že Podnájomník je oprávnený zahájiť svoju činnosť v prevádzke zriadenej v Predmete podnájmu aj pred Dňom zahájenia.

V takom prípade je Podnájomník povinný písomne informovať Nájomníka (postačí formou e-mailu, ktorý je uvedený v záhlaví tejto zmluvy) aspoň 5 (slovom: päť) kalendárnych dní pred zamýšľaným dňom zahájenia,

o plánovanom zahájení svojej činnosti v prevádzke zriadenej v Predmete podnájmu pred Dňom zahájenia (ďalej len „**Nový deň zahájenia**“). Pre prípad nesplnenia notifikačnej povinnosti Podnájomníka uvedenej v tomto bode Zmluvy je Podnájomník povinný zaplatiť Nájomníkovi zmluvnú pokutu vo výške 100,- EUR za každý aj začatý deň omeškania s uvedenou povinnosťou Podnájomníka.

4. Nájomné a ďalšie peňažné záväzky Podnájomníka

4.1. Podnájomník sa touto Zmluvou zaväzuje Nájomníkovi platiť:

- 4.1.1. Nájomné podľa článku 5. tejto Zmluvy,
- 4.1.2. Podiel Podnájomníka na Spoločných prevádzkových nákladoch podľa článku 8 tejto Zmluvy,
- 4.1.3. Poplatok podľa článku 9. tejto Zmluvy,
- 4.1.4. Vlastné prevádzkové náklady podľa článku 10. tejto Zmluvy,

tak, ako sú tieto pojmy definované v jednotlivých bodoch tejto Zmluvy.

- 4.2. Všetky peňažné záväzky Podnájomníka podľa tejto Zmluvy sú splatné v lehotách uvedených v príslušných faktúrach resp. splátkových kalendároch na platby, ktoré je Podnájomník povinný platiť na základe tejto Zmluvy, pričom Podnájomník je povinný tieto platby uhrádzať bezhotovostným prevodom na účet uvedený vo faktúre resp. predmetnom splátkovom kalendári, pokiaľ v tejto Zmluve nie je uvedené inak. K sumám podľa tejto Zmluvy sa pripočíta daň z pridanej hodnoty (ďalej len „DPH“) vo výške platnej v čase vzniku daňovej povinnosti podľa príslušných právnych predpisov.
- 4.3. Podnájomník týmto udeľuje súhlas, aby mu splátkové kalendáre a/alebo faktúry za všetky finančné povinnosti vyplývajúce zo Zmluvy, boli posielané elektronicky na e-mailovú adresu uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy alebo e-mailovú adresu Podnájomníka.
- 4.4. Daňový doklad vo forme splátkového kalendáru a/alebo faktúry sa považuje za doručený dňom, kedy Nájomník predmetný splátkový kalendár a/alebo faktúru odošle Podnájomníkovi prostredníctvom e-mailu na e-mailovú adresu Podnájomníka podľa vyššie uvedeného.
- 4.5. Zmluvné strany sa dohodli, že ak je podľa tejto Zmluvy dohodnutý splátkový kalendár, splátkový kalendár je daňovým dokladom a Podnájomník je povinný uhradiť svoj peňažný záväzok podľa tejto Zmluvy. Podnájomník je viazaný splátkovým kalendárom zaslaným Nájomníkom znejúcim na príslušné platby, a to od okamihu jeho doručenia Podnájomníkovi. S uvedenou skutočnosťou zmluvné strany podpisom Zmluvy vyjadrujú súhlas.
- 4.6. Zmluvné strany potvrdzujú a súhlasia, že Nájomník je oprávnený aj bez súhlasu Podnájomníka zmeniť spôsob úhrad Nájomného, Podielu Podnájomníka na SPN, Poplatku, VPN ako aj akejkoľvek platby, ktorú je Podnájomník povinný vykonať na základe a/alebo v súvislosti s touto Zmluvou zo splátkového kalendára na faktúry znejúce na predmetné platby. Uvedená skutočnosť nebude mať vplyv na lehoty splatností jednotlivých peňažných záväzkov Podnájomníka podľa tejto Zmluvy.

5. Nájomné

- 5.1. Nájomné za celý Predmet podnájmu dohodnuté zmluvnými stranami predstavuje sumu **20,00 EUR/m²** výmery Predmetu podnájmu mesačne plus príslušná DPH, t.j. **2.542,60 EUR** mesačne plus príslušná DPH (ďalej len „**Nájomné**“). Nájomné je splatné každý mesiac podnájmu podľa nižšie uvedených podmienok vždy k 5. dňu v kalendárnom mesiaci, za ktorý sa Nájomné platí. V prípade, ak Podnájomník začne prevádzkovať v Predmete podnájmu činnosť v súlade s účelom podnájmu dohodnutým v tejto Zmluve neskôr, ako prvý deň príslušného kalendárneho mesiaca, je Podnájomník povinný uhradiť alikvotnú časť Nájomného za obdobie od uvedeného dňa až do posledného dňa príslušného kalendárneho mesiaca (ďalej len „**Prvý mesiac podnájmu**“), pričom alikvotná časť Nájomného za Prvý mesiac podnájmu je splatná do konca príslušného kalendárneho mesiaca.

- 5.2. Podnájomník je povinný platiť Nájomné odo Dňa Zahájenia alebo Nového dňa zahájenia (podľa toho, čo je aplikovateľné) (pre vylúčenie pochybností tým nie je dotknutá povinnosť platiť iné plnenia podľa tejto Zmluvy od momentu uzatvorenia tejto Zmluvy), a to aj v prípade, ak ešte nedošlo k odovzdaniu Predmetu podnájomu podľa ustanovenia 1.4. Zmluvy. Pre vylúčenie pochybností Zmluvné strany potvrdzujú, že notifikačná povinnosť Podnájomníka uvedená v tomto bode Zmluvy sa uplatní výlučne v prípade, ak Podnájomník plánuje začať prevádzkovať svoju prevádzku v Predmete podnájomu v iný deň ako je Deň zahájenia.
- 5.3. V prípade, ak bude aplikovateľný Nový deň Zahájenia podľa bodu 3.2., doručí Nájomník Podnájomníkovi novú faktúru alebo nový splátkový kalendár najneskôr do Nového dňa zahájenia. V prípade, že si Podnájomník nesplní svoju povinnosť oznámiť Nájomníkovi Nový deň zahájenia v lehote podľa bodu 3.2. Zmluvy, Nájomník vystaví novú faktúru alebo nový splátkový kalendár do 10 kalendárnych dní odo dňa, kedy nastal Nový deň zahájenia podľa ustanovenia 3.2. Zmluvy. Zasláním faktúry alebo splátkového kalendára na Nájomné podľa prechádzajúcej vety tohto bodu Zmluvy nie je dotknuté právo Nájomníka dohodnuté v bode 11.3. tejto Zmluvy, pričom v prípade uplatnenia práva podľa bodu 11.3. tejto Zmluvy je Nájomník povinný zaslať Podnájomníkovi novú faktúru alebo nový splátkový kalendár na Nájomné. Podnájomník je viazaný faktúrou alebo splátkovým kalendárom na Nájomné zaslaným Nájomníkom a to od okamihu jeho doručenia. V prípade, ak Nový deň zahájenia nepripadne na prvý deň príslušného kalendárneho mesiaca, je Podnájomník povinný zaplatiť alikvotnú časť Nájomného.
- 5.4. Nájomné podlieha úprave podľa bodu 11.3. tejto Zmluvy.

6. Depozit

- 6.1. Podnájomník je povinný zaplatiť Depozit vo výške **10.526,36 EUR** (uvedená suma predstavuje sumu trojmesačného Nájomného, trojmesačného preddavku na Podiel Podnájomníka na Spoločných prevádzkových nákladoch a trojmesačného Poplatku a príslušnej DPH) Nájomníkovi na účet uvedený v záhlaví tejto Zmluvy, ako zábezpeku na Nájomné, Spoločné prevádzkové náklady, Poplatok a Vlastné prevádzkové náklady a ďalšie peňažné záväzky Podnájomníka podľa tejto Zmluvy (ďalej len „**Depozit**“), pričom platí, že Depozit musí byť uhradený v plnej výške najneskôr do 5 (slovom: piatich) pracovných dní odo dňa uzatvorenia tejto Zmluvy, s čím Podnájomník vyjadruje svoj súhlas.
- 6.2. Zmluvné strany sa dohodli, že Depozit bude v celej svojej výške slúžiť na zabezpečenie akýchkoľvek a všetkých peňažných pohľadávok Nájomníka voči Podnájomníkovi predpokladaných touto Zmluvou. V prípade, ak Nájomník započíta časť Depozitu na akúkoľvek pohľadávku, ktorá mu vznikla na základe tejto Zmluvy, je Nájomník povinný o uvedenej skutočnosti Podnájomníka písomne informovať a zároveň ho písomne vyzvať na doplatenie časti Depozitu v sume zodpovedajúcej započítanej časti Depozitu Nájomníkom.
- 6.3. Depozit je Podnájomník povinný doplniť vždy po úprave Nájomného podľa tejto Zmluvy a/alebo Podielu Podnájomníka na SPN a/alebo Poplatku podľa tejto Zmluvy, a to na základe výzvy a v termíne (lehote) uvedenom vo výzve doručenej Nájomníkom Podnájomníkovi v takej výške, aby doplnenie Depozitu zodpovedalo výške upraveného jednomesačného Nájomného, jednomesačného preddavku na Podiel Podnájomníka na SPN, jednomesačnej sumy Poplatku a príslušnej DPH.
- 6.4. V prípade, ak Podnájomník nezloží alebo nedoplní Depozit alebo jeho časť v termíne a spôsobom dohodnutým v tejto Zmluve, Nájomník má právo jednostranne odstúpiť od tejto Zmluvy.
- 6.5. Zmluvné strany sa dohodli, že zložený Depozit bude v celej svojej výške slúžiť na zabezpečenie všetkých peňažných pohľadávok Nájomníka voči Podnájomníkovi, a to nižšie uvedeným spôsobom:
- 6.5.1. V prípade, ak Podnájomník napriek predchádzajúcej písomnej výzve Nájomníka nesplní včas svoje záväzky podľa tejto Zmluvy alebo ich splní iba čiastočne, je Nájomník oprávnený (nie však povinný) uspokojiť jednostranným úkonom svoju pohľadávku zo zloženého Depozitu. Použitie Depozitu alebo jeho časti takýmto spôsobom (a to najmä na úhradu akejkoľvek zmluvnej pokuty, Nájomného alebo Prevádzkových nákladov, ktoré Podnájomník Nájomníkovi včas neuhradil), bezodkladne oznámi Nájomník Podnájomníkovi písomne.

- 6.5.2. Vždy keď Depozit alebo jeho časť bude použitý Nájomníkom na uspokojenie jeho pohľadávky, Podnájomník je povinný doplniť zložený Depozit do výšky určenej touto Zmluvou, a to v lehote do piatich pracovných dní odo dňa doručenia písomného oznámenia o použití Depozitu alebo jeho časti podľa tejto Zmluvy Podnájomníkovi. Povinnosť Podnájomníka na doplnenie Depozitu sa rovnako vzťahuje na akúkoľvek navýšenú sumu v dôsledku ročnej indexácie; uvedené navýšenie však bude vykonané jednorazovo na základe výzvy Nájomníka doručenej Podnájomníkovi, keď jeho výška presiahne 10% predtým platnej výšky Depozitu.
- 6.5.3. V prípade, ak dôjde k porušeniu akejkoľvek zmluvnej povinnosti Podnájomníkom špecifikovanej v jednotlivých ustanoveniach tejto Zmluvy, v dôsledku ktorej skončí podnájom pred uplynutím dohodnutej doby podnájmu podľa tejto Zmluvy, Podnájomník sa zaväzuje **Nájomníkovi** zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške **200€**.
- 6.6. Prijatý Depozit ani akékoľvek platby prijaté od Podnájomníka nebude Nájomník Podnájomníkovi úročiť.
- 6.7. Nájomník je povinný po skončení podnájmu podľa tejto Zmluvy a po splnení všetkých záväzkov Podnájomníka podľa tejto Zmluvy (peňažných ako aj nepeňažných) vrátiť nespotrebovaný Depozit podľa tejto Zmluvy Podnájomníkovi a to do 15 (slovom: pätnástich) kalendárnych dní odo dňa splnenia všetkých záväzkov Podnájomníka podľa tejto Zmluvy (peňažných ako aj nepeňažných).

7. Prevádzkové náklady

- 7.1. Prevádzkové náklady vzniknuté v súvislosti s prevádzkou a správou Urban Retailu (ďalej len „**Prevádzkové náklady**“) znášajú nájomníci, resp. podnájomníci vrátane Podnájomníka v súlade s touto Zmluvou a spôsobom upraveným ďalej v tejto Zmluve.
- 7.2. Prevádzkovými nákladmi sa rozumejú:
- 7.2.1. všetky náklady uvedené v prílohe č. 5 tejto Zmluvy (ďalej len „**Spoločné prevádzkové náklady**“ alebo „**SPN**“) a
- 7.2.2. všetky náklady vzniknuté alebo merané v Predmete podnájmu alebo iné rozpočítateľné náklady, a to najmä cena za dodávku elektriny, vody, prípadne iných energií, médií, výkonov, tovarov a služieb, náklady spojené s užívaním Objektov súvisiacich s Predmetom podnájmu (ďalej len „**Vlastné prevádzkové náklady**“ alebo „**VPN**“), ktoré nie sú zahrnuté v Spoločných prevádzkových nákladoch.

Nájomník je oprávnený jednostranne určovať a/alebo zmeniť zatriedenie jednotlivých položiek nákladov uvedených v Spoločných prevádzkových nákladoch alebo Vlastných prevádzkových nákladoch po zohľadnení aktuálnych podmienok prevádzkovania Urban Retailu. Nájomník bezodkladne najneskôr však do troch pracovných dní informuje Podnájomníka o každej zmene podľa predchádzajúcej vety.

- 7.3. Podnájomník bude platiť svoj podiel na Spoločných prevádzkových nákladoch v Urban Retaile vypočítaný podľa pomeru celkovej výmery Nebytového priestoru voči celkovej výmere Urban Retailu, pričom za základ pre výpočet Spoločných prevádzkových nákladov je považovaná celková suma Spoločných prevádzkových nákladov pre všetky prevádzky v rámci Urban Residence (ďalej len „**Podiel Podnájomníka na SPN**“).

8. Spoločné prevádzkové náklady

- 8.1. Podnájomník sa zaväzuje platiť Nájomníkovi Podiel Podnájomníka na SPN, a to odo Dňa zahájenia, resp. Nového dňa zahájenia (podľa toho, čo bude aplikovateľné).
- 8.2. Podiel Podnájomníka na SPN nie je zahrnutý v Nájomnom a Podnájomník sa zaväzuje Podiel Podnájomníka na SPN uhrádzať Nájomníkovi v lehotách a spôsobom dohodnutým v tejto Zmluve.
- 8.3. Podnájomník súhlasí s tým, že Nájomník je oprávnený v odôvodnených prípadoch upravovať výšku SPN na príslušné obdobie (najmä v prípade zmeny cien alebo spotreby energií, služieb a ďalších položiek Spoločných prevádzkových nákladov). Výška SPN môže byť okrem toho upravená pri vyúčtovaní Spoločných

prevádzkových nákladov minimálne raz ročne za predchádzajúce obdobie (spravidla v druhom štvrtroku nasledujúceho roka za predchádzajúci rok).

- 8.4. Na základe dohody zmluvných strán platí, že konkrétna suma Podielu Podnájomníka na SPN za príslušné platené obdobie je zmluvnými stranami odsúhlasená a dohodnutá tým dňom, kedy Podnájomník obdrží príslušný doklad s údajmi nevyhnutnými na vykonanie platby (napr. splátkový kalendár, faktúru, zálohovú faktúru príp. dobropis a/alebo ťarchopis a pod.) vystavený na základe tejto Zmluvy.
- 8.5. Podnájomník bude uhrádzať na účet Nájomníka Podiel Podnájomníka na SPN formou pravidelných zálohových platieb mesačne súčasne s Nájomným, v lehotách dohodnutých pre Nájomné, vo výške 1,50 EUR/m² celkovej výmery Predmetu podnájmu plus DPH za mesiac, t.j. **190,70 EUR plus DPH mesačne**. Táto výška zálohových platieb je stanovená podľa cien a predpokladanej spotreby jednotlivých nákladových položiek Spoločných prevádzkových nákladov aktuálnych ku dňu uzatvorenia tejto Zmluvy a nezohľadňuje žiadne budúce vplyvy na zmenu výšky cien a zmenu objemu spotreby jednotlivých nákladových položiek. Za obdobie odo Dňa zahájenia, resp. Nového dňa zahájenia (podľa toho, čo bude aplikovateľné) bude Podnájomník hradiť Podiel Podnájomníka na SPN.
- 8.6. Zmluvné strany sa dohodli, že zálohové platby za Podiel Podnájomníka na SPN a platby za Vlastné prevádzkové náklady, spoločne s daňovým dokladom (dobropis/ťarchopis) za každý kalendárny rok budú vyúčtované najneskôr k 30. júnu nasledujúceho roka. Do pätnástich (15) pracovných dní odo dňa doručenia vyúčtovania Prevádzkových nákladov je Podnájomník povinný uhradiť nedoplatok na Prevádzkových nákladoch alebo Nájomník je povinný vrátiť Podnájomníkovi preplatok na Prevádzkových nákladoch, pokiaľ táto Zmluva neurčuje inak. Následne po vyúčtovaní Prevádzkových nákladov, Nájomník najneskôr do 30.09. kalendárneho roka, v ktorom bolo vykonané vyúčtovanie za predchádzajúci kalendárny rok, predloží Podnájomníkovi novú výšku zálohových platieb na Podiel Podnájomníka na SPN, ktorý vzhľadom na predchádzajúce vyúčtovacie obdobie, môže obsahovať buď zvýšené alebo znížené zálohové platby na Podiel Podnájomníka na SPN, pričom uvedený zálohový predpis (vo forme splátkového kalendára) je pre Podnájomníka platný momentom jeho doručenia.

9. Poplatok

- 9.1. Podnájomník sa zaväzuje podieľať sa na nákladoch súvisiacich s prevádzkou, údržbou a opravou Verejného parkoviska a Bonifikátora (softvér aj hardvér) a tiež s propagačnými aktivitami Urban Retail, a to najmä akékoľvek propagačné materiály v tlačenej podobe, veľkoplošná tlač, digitálny marketing, týkajúce sa Urban Retail určené pre verejnosť alebo s účasťou verejnosti (ďalej len „Poplatok“) vo výške 1,50 EUR/m² celkovej výmery Predmetu podnájmu plus DPH za mesiac, t.j. **190,70 EUR plus DPH mesačne**, a to odo Dňa zahájenia, resp. Nového dňa zahájenia (podľa toho ako bude aplikovateľné). Poplatok je splatný každý mesiac podnájmu podľa podmienok uvedených v tejto Zmluve vždy k 5. dňu v kalendárnom mesiaci, za ktorý sa Poplatok platí.
- 9.2. Podnájomník bude uhrádzať Poplatok na účet Nájomníka.
- 9.3. Poplatok podlieha úprave podľa bodu 11.3. Zmluvy. Podnájomník je viazaný faktúrou alebo splátkovým kalendárom na Poplatok zaslaným Nájomníkom, a to od okamihu jeho riadneho doručenia. Doručením faktúry alebo zmeneného splátkového kalendára sa stáva pre Podnájomníka záväzná faktúra alebo zmenený splátkový kalendár na Poplatok.
- 9.4. Zmluvné strany sa dohodli, že akékoľvek marketingové a/alebo propagačné aktivity a kampane Podnájomníka alebo tretej osoby určenej Podnájomníkom (napr. reklamná agentúra), v ktorých dochádza k propagovaniu/reklame Urban Retail a/alebo Urban Residence, resp. Predmetu nájmu a/alebo objektov súvisiacich s Predmetom podnájmu a/alebo použitiu loga, resp. ochrannej známky Nájomníka a/alebo Vlastníka budú podmienené predchádzajúcim súhlasom Nájomníka. Za týmto účelom je Podnájomník povinný doručiť Nájomníkovi podrobný plán predmetnej plánovanej aktivity či kampane. Nájomník si vyhradzuje právo neposkytnúť podľa svojho výlučného uváženia taký súhlas alebo ho poskytnúť za predpokladu uskutočnenia určitých zmien v pláne takej aktivity alebo kampane. Za účelom vylúčenia pochybností týmto Podnájomník potvrdzuje, že bez ohľadu na akýkoľvek súhlas poskytnutý zo strany

Nájomníka, náklady akýchkoľvek marketingových a propagačných aktivít a kampaní organizovaných a realizovaných Podnájomníkom v súvislosti s užívaním Predmetu podnájmu a/alebo objektov súvisiacich s Predmetom podnájmu bude znášať výlučne Podnájomník a nebudú pokryté z Poplatku.

- 9.5. Zmluvné strany sa ďalej dohodli, že vzhľadom na skutočnosť, že súčasťou Poplatku sú náklady na prevádzku, údržbu a opravy Verejného parkoviska, má Podnájomník predplatených **15.256,- parkovacích minút mesačne** (ďalej len „**Predplatený limit**“) za účelom parkovania vo Verejnom parkovisku (za podmienky kapacitných možností Verejného parkoviska). Pre vylúčenie pochybností platí, že pod pojmom parkovacia hodina sa rozumie 60 minút. V rámci Predplateného limitu je Podnájomník oprávnený parkovať vo Verejnom parkovisku sám a/alebo môže umožniť svojim zamestnancom a/alebo návštevníkom parkovanie vo Verejnom parkovisku, a to podľa svojho uváženia. Podnájomník podpisom tejto Zmluvy berie na vedomie, že parkovanie vo Verejnom parkovisku sa riadi prevádzkovým poriadkom Verejného parkoviska, ktorý nie je touto Zmluvou dotknutý a tvorí neoddeliteľnú prílohu tejto zmluvy. Predplatený limit sa čerpá priložením parkovacieho lístka, vydaného pri vjazde motorovým vozidlom do Verejného parkoviska, na Bonifikátor. Presný spôsob používania Bonifikátora je upravený v Manuáli Bonifikátora. Podnájomník je oprávnený sledovať rozsah čerpania Predplateného limitu prostredníctvom Bonifikátora.
- 9.6. Podnájomník podpisom tejto Zmluvy súhlasí, že v prípade, ak v príslušnom kalendárnom mesiaci nevyčerpá Predplatený limit v celom rozsahu, neprenáša sa nevyčerpaná časť Predplateného limitu do nasledujúceho kalendárneho mesiaca. Táto skutočnosť nemá akýkoľvek vplyv na výšku ani úhradu alebo vrátenie Poplatku.
- 9.7. Podnájomník je oprávnený využívať Bonifikátor aj po vyčerpaní Predplateného limitu v celom rozsahu. V takom prípade je Podnájomník povinný zaplatiť za každú aj začatú hodinu čerpanú nad rozsah Predplateného limitu poplatok vo výške stanovenej podľa platného cenníka Verejného parkoviska zverejneného vo Verejnom parkovisku, a ktorý tvorí neoddeliteľnú prílohu tejto zmluvy. Podnájomník poplatok za parkovanie vo Verejnom parkovisku nad rámec Predplateného limitu (ďalej len „**Poplatok za parkovanie**“) uhradí na základe faktúry vystavenej Nájomníkom vo výške vypočítanej na základe počtu parkovacích hodín vyčerpaných nad rámec Predplateného limitu a hodinovej sadzby za parkovanie vo Verejnom parkovisku stanovenej platným cenníkom Verejného parkoviska. Nájomník vystaví a následne doručí faktúru so splatnosťou 15 (slovom: pätnásť) kalendárnych dní odo dňa doručenia Podnájomníkovi na úhradu Poplatku za parkovanie, najneskôr do 3 kalendárnych mesiacov nasledujúcich po mesiaci, v ktorom Podnájomník prečerpá Predplatený limit parkovacích hodín.

10. Vlastné prevádzkové náklady

- 10.1. Vlastné prevádzkové náklady predstavujú najmä, nie však výlučne dodávku médií a služby, ktoré sú buď merané osobitne pre Nebytový priestor na základe individuálne meranej skutočnej spotreby a prefakturované Nájomníkom Podnájomníkovi alebo služby zabezpečené a vyúčtované Správcom podľa zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, pričom ide najmä o akékoľvek a všetky platby, ktoré účtuje Správca vlastníkovi Predmetu podnájmu v súlade s príslušnou zmluvou o výkone správy vo vzťahu k Budove a/alebo zákonom č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v súvislosti s Predmetom podnájmu (vrátane fondu údržby, prevádzky a opráv, poplatku za správu a podobne). Podnájomník berie na vedomie, že takéto poplatky budú zo strany Správcu účtované bez možnosti odpočtu DPH a Nájomník bude následne k týmto platbám účtovať DPH v súlade s právnymi predpismi, s čím Podnájomník súhlasí. Podnájomník po dohode so Správcom môže určiť, že akékoľvek a všetky poplatky účtované Správcom za Predmet podnájmu bude platiť Podnájomník priamo Správcovi, s čím Nájomník súhlasí.
- 10.2. Vlastné prevádzkové náklady sú oddelené od Spoločných prevádzkových nákladov, nie sú zahrnuté v Nájomnom a Podnájomník sa ich zaväzuje platiť (uhrádzať) mesačne a to vždy k 5. dňu v kalendárnom mesiaci, za ktorý sa Vlastné prevádzkové náklady platia (pokiaľ nie je v tejto Zmluve uvedené inak). Vlastné prevádzkové náklady je Podnájomník povinný uhrádzať odo dňa prevzatia Predmetu podnájmu podľa bodu 1.4. článku 1 tejto Zmluvy. Výška Vlastných prevádzkových nákladov je stanovená na základe zálohového predpisu vystaveného Správcom Budovy vlastníkovi Predmetu podnájmu. Podnájomník berie na vedomie, že Nájomník je oprávnený zmeniť výšku Vlastných prevádzkových nákladov v prípade zmeny zálohového predpisu vystaveného Správcom Budovy. V prípade zmeny zálohového predpisu je Nájomník povinný

bezodkladne najneskôr však to troch pracovných dní túto skutočnosť písomne oznámiť Podnájomníkovi a spolu s oznámením mu zaslať zmenený zálohový predpis a tiež faktúru alebo zmenený splátkový kalendár na Vlastné prevádzkové náklady. Podnájomník je povinný platiť Vlastné prevádzkové náklady vo výške uvedenej vo faktúre alebo v zmenenom splátkovom kalendári na Vlastné prevádzkové náklady zaslanom Nájomníkom podľa predchádzajúcej vety tohto bodu Zmluvy, prvýkrát k 5. dňu v mesiaci doručenia faktúry alebo tohto zmeneného splátkového kalendára Podnájomníkovi, pokiaľ nie je uvedený iný termín.

- 10.3. Podnájomník je povinný uzatvoriť zmluvu na dodávku elektrickej energie do Predmetu podnájmu priamo s jej dodávateľom; pre vylúčenie pochybností platí, že Nájomník nebude zabezpečovať Podnájomníkovi dodávku elektrickej energie do Predmetu podnájmu alebo služby do Predmetu podnájmu a Podnájomník bude za dodávku elektrickej energie do Predmetu podnájmu alebo služby platiť priamo jej dodávateľovi.

11. Všeobecné platobné podmienky

- 11.1. Ak sa Podnájomník ocitne v omeškaní s akoukoľvek platbou alebo preddavkom v prospech Nájomníka podľa tejto Zmluvy, má Nájomník nárok na zmluvnú pokutu vo výške 0,01 % z dlžnej sumy (pokiaľ výška zmluvnej pokuty nie je v osobitných prípadoch určená inak) za každý aj začatý deň omeškania. Tým nie sú dotknuté prípadné iné nároky Nájomníka voči Podnájomníkovi z titulu uvedeného omeškania, napríklad nárok na náhradu škody.
- 11.2. Za deň uskutočnenia platby (preddavku) sa pre potreby tejto Zmluvy považuje deň, kedy bola príslušná uhradená suma (suma preddavku) pripísaná na účet oprávneného príjemcu.
- 11.3. Nájomné a Poplatok sa s účinnosťou od 1. januára každý kalendárny rok zvýši o vyššiu hodnotu z nasledujúcich: (i) o sumu spotrebiteľského indexu cien pre Slovenskú republiku, publikovanú Štatistickým úradom Slovenskej republiky meranú indexom spotrebiteľských cien v príslušnom kalendárnom roku alebo (ii) o sumu dve (2) percentá. Číslo podľa predchádzajúcej vety predstavuje percento zvýšenia Nájomného a Poplatku. Nájomník pre účely písmena (i) prvej vety tohto ustanovenia použije posledné publikované číslo v čase vystavenia faktúry alebo splátkového kalendára pre prvý kalendárny mesiac nasledujúceho kalendárneho roka, pričom ak toto číslo bude záporné, považuje sa toto číslo za nulu a ak uvedený index nebude dostupný, použije sa index, ktorý je svojou povahou najbližší tomuto indexu (HICP pre všetky štáty EÚ).
- 11.4. Podnájomník má právo započítať svoje pohľadávky alebo nároky voči Nájomníkovi proti pohľadávkam alebo nárokom Nájomníka voči Podnájomníkovi na Nájomné alebo na platby za Prevádzkové náklady alebo Poplatok alebo proti iným nárokom alebo pohľadávkam Nájomníka voči Podnájomníkovi vzniknutým na základe Zmluvy iba po predchádzajúcej vzájomnej dohode Nájomníka a Podnájomníka. Pre vylúčenie pochybností zmluvné strany potvrdzujú, že Podnájomník nie je ani oprávnený zadržiavať a neplatiť Nájomné alebo akékoľvek iné platby (ich časť) podľa Zmluvy z dôvodu akýchkoľvek nárokov alebo pohľadávok Podnájomník voči Nájomníkovi.
- 11.5. Nájomník má právo započítať akékoľvek prijaté platby Podnájomníka na akékoľvek splatné záväzky Podnájomníka voči Nájomníkovi bez ohľadu na prípadné rozdiely v údajoch Podnájomníka (napr. v identifikácii platieb atď.).
- 11.6. Podnájomník má nárok na pomernú zľavu z Nájomného iba vtedy, pokiaľ Podnájomník môže Predmet podnájmu užívať obmedzene len preto, že Nájomník si neplní svoje povinnosti vyplývajúce zo Zmluvy alebo povinnosti vyplývajúce z platných právnych predpisov SR.
- 11.7. Nárok na poskytnutie zľavy z nájomného alebo nárok na neplatenie nájomného musí byť Podnájomníkom uplatnený písomne bez zbytočného odkladu u Nájomníka. Nárok zanikne, ak nebol uplatnený do 6 mesiacov odo dňa, kedy došlo ku skutočnosti zakladajúcej tento nárok.
- 11.8. Ak Nájomníkovi vznikne nárok na náhradu škody voči Podnájomníkovi podľa tejto Zmluvy, má Nájomník nárok na náhradu škody len v rozsahu, v akom táto škoda nie je krytá zmluvnou pokutou.

12. Poistenie

12.1. Podnájomník na vlastné náklady uzatvorí a po celú dobu podnájmu bude udržiavať v platnosti a účinnosti poistné zmluvy, ktoré budú pokrývať najmä nasledovné riziká s poistným krytím najmenej 200.000,- EUR:

- 12.1.1. poistenie zodpovednosti Podnájomníka za škody vzniknuté v súvislosti s jeho činnosťami prevádzkovanými v Budove a zodpovednosti voči nárokom tretích osôb (zahŕňujúce predovšetkým poškodenie majetku a všetky škody a straty na Predmete podnájmu a v Predmete podnájmu a prípady poranenia, úrazu alebo úmrtia osôb a iné);
- 12.1.2. živelné poistenie Predmetu podnájmu a všetkého majetku Podnájomníka (aj zabudovaného) v Predmete podnájmu vrátane poistenia pre prípad poškodenia alebo zničenia vecí vodou z vodovodných zariadení;
- 12.1.3. poistenie rizika krádeže vlámaním do Predmetu podnájmu alebo lúpežným prepadnutím a rizika vandalizmu v Predmete podnájmu a poistenie všetkých skiel v Predmete podnájmu (výklady, zrkadlá a iné sklá);
- 12.1.4. poistenie prerušenia prevádzky;
- 12.1.5. poistenie zodpovednosti za škodu spôsobenú vykonávaním Prác Podnájomníka (tak ako je tento pojem definovaný v Zmluve) na majetku vlastníka Predmetu podnájmu, majetku a zdravia tretích osôb.

12.2. Podnájomník je povinný predložiť kedykoľvek na vyzvanie Nájomníka, kópie všetkých certifikátov (potvrdenia o poistnom krytí, poistky) preukazujúce existenciu účinného poistenia rizík a majetku podľa bodu 12.1. Zmluvy.

12.3. Nárok na náhradu škody podľa Zmluvy a príslušného právneho predpisu prináleží Podnájomníkovi v prípade, ak Nájomník zavinil porušenie podstatnej povinnosti podľa Zmluvy a Podnájomníkovi preukázateľne vznikla takýmto porušením podstatnej povinnosti Nájomníka škoda.

13. Údržba

13.1. Správca zabezpečuje údržbu, opravy, úpravy a servis spoločných častí a zariadení Budovy.

13.2. Ak vznik potreby takýchto opráv, servisu alebo údržby (podľa bodu 13.1.) je dôsledkom:

- 13.2.1. akéhokoľvek úkonu, opomenutia, nedbanlivosti, zásahov alebo úprav zo strany Podnájomníka alebo jeho zamestnancov a návštevníkov alebo dodávateľov,
- 13.2.2. alebo nesplnenia si akejkoľvek povinnosti Podnájomníka vyplývajúcej z tejto Zmluvy, tak Správca zabezpečí alebo vykoná takéto zásahy na fárchu, náklady a zodpovednosť Podnájomníka a Podnájomník je povinný za tieto zásahy bezodkladne v lehote a spôsobom určeným Nájomníkom zaplatiť Nájomníkovi, Správcovi alebo tretím osobám. Ak vznik takýchto zásahov je iba čiastočne dôsledkom (vyššie uvedeného) správania sa Podnájomníka, Podnájomník uhradí takéto zásahy podľa uvedeného (t.j. bezodkladne v lehote a spôsobom určeným Nájomníkom) len pomerne.

13.3. S výnimkou údržby, opravy, úpravy a servisov, ktoré zabezpečuje Správca podľa bodu 13.1. tohto článku Zmluvy, Podnájomník je povinný bez zbytočného odkladu výlučne na vlastné náklady a zodpovednosť prostredníctvom svojho odborného dodávateľa zabezpečovať údržbu, opravy, úpravy a servis Predmetu podnájmu vrátane všetkých inštalácií, príslušenstva a vybavenia umiestneného v súčasnosti resp. kedykoľvek v budúcnosti v Predmete podnájmu. Ak všetky práce podľa predchádzajúcej vety Podnájomník bez zbytočného odkladu nezabezpečí, je povinný to okamžite oznámiť Nájomníkovi. Nájomník má právo (nie však povinnosť) vykonať takéto zásahy na náklady Podnájomníka, ak ich bez zbytočného odkladu Podnájomník nezabezpečil a Podnájomník je následne povinný uhradiť s tým súvisiace náklady Nájomníkovi, a to na základe faktúry Nájomníka v lehote splatnosti určenej vo faktúre.

13.4. Podnájomník je povinný oznámiť Nájomníkovi a súčasne Správcovi bezodkladne potreby všetkých opráv a ďalších potrebných zásahov, ktoré zabezpečuje Správca a umožniť mu bezodkladne vykonanie týchto opráv alebo zásahov. Pri porušení tejto povinnosti zodpovedá Podnájomník za škodu tým spôsobenú a nemá

nároky (napr. na zľavu z nájomného), ktoré by mu inak prináležali pre nemožnosť alebo obmedzenú možnosť užívať Predmet podnájmu.

- 13.5. Podnájomník sa zaväzuje poskytovať Nájomníkovi, Správcovi a ďalším osobám všetku súčinnosť pri výkone takýchto opráv a zásahov a znášať obmedzenia v podnájme počas výkonu týchto činností; v opačnom prípade zodpovedá Podnájomník za škodu.

14. Úpravy a dokončenie Predmetu podnájmu

14.1. Zámerne vynechané.

14.2. Zámerne vynechané.

14.3. Zámerne vynechané.

14.4. Zámerne vynechané.

14.5. Zámerne vynechané.

14.6. Zámerne vynechané.

14.7. Zámerne vynechané.

14.8. Zámerne vynechané.

14.9. Zámerne vynechané.

14.10. Zámerne vynechané.

- 14.11. Podnájomník berie na vedomie, že inštalácia resp. montáž akýchkoľvek zariadení v spoločných častiach Budovy súvisiacich s prispôbením Nebytového priestoru požiadavkám účelu užívania v súlade s touto Zmluvou bude vyžadovať súhlas všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v Budove. V prípade, ak má vzniknúť potreba inštalácie takýchto zariadení v spoločných častiach Budovy, je Podnájomník povinný o tom bezodkladne informovať Nájomníka a vzniesť požiadavky na uvedené zásahy s cieľom, aby Nájomník v súčinnosti s Vlastníkom zabezpečil inštaláciu takých zariadení, ak budú podľa názoru Nájomníka a/alebo Vlastníka nevyhnutné na zabezpečenie prevádzky Podnájomníka v Predmete podnájmu. Podnájomník zároveň berie na vedomie, že v plnom rozsahu znáša všetky a akékoľvek náklady spojené s realizáciou zariadení podľa tohto bodu Zmluvy. Nájomník je zároveň oprávnený požadovať od Podnájomníka preddavok na ich realizáciu až do výšky 100% celkových nákladov. Tieto zariadenia sa následne stanú súčasťou spoločných častí alebo spoločných zariadení Budovy bez nároku Podnájomníka na ich refundáciu. Uvedené sa nevzťahuje na zariadenia, ktoré sú jednoducho demontovateľné.

14.12. Zámerne vynechané.

14.13. Zámerne vynechané.

14.14. Zámerne vynechané.

- 14.15. Podnájomník je oprávnený počas Doby podnájmu podľa tejto Zmluvy vykonať úpravy Predmetu podnájmu vrátane stavebných a technických úprav výlučne s predchádzajúcim písomným súhlasom Nájomníka a Vlastníka (ďalej ako „**Úpravy Podnájomníka**“), pričom platí, že Vlastník a Nájomník nesmú svoj súhlas bezdôvodne, alebo svojvoľne neudelieť.

- 14.16. Súhlas Nájomníka a Vlastníka s Úpravami Podnájomníka podľa bodu 14.15. tejto Zmluvy nezakladá Nájomníkovi a Vlastníkovi akúkoľvek zodpovednosť za správnosť, primeranosť alebo súlad Úprav podnájomníka s príslušnými normami, regulatívami a právnymi predpismi.

- 14.17. Úpravy Podnájomníka budú vykonané v súlade so všetkými aplikovateľnými právnymi predpismi a na základe všetkých aplikovateľných vyjadrení, súhlasov a právoplatných rozhodnutí príslušných orgánov verejnej moci a správy (ďalej len „Licencie na vykonanie Úprav Podnájomníka“).
- 14.18. Úpravy Podnájomníka vykoná na svoje náklady a zodpovednosť Podnájomník, a to vrátane a bez obmedzenia (i) náklady na správne poplatky, (ii) vyvolané náklady na posudky, odborné vyjadrenia a stanoviská, (iii) náklady na prípravu staveniska, (iv) náklady na inžiniersku činnosť, stavebný dozor a projektový manažment a pod., ako aj (v) náklady na obstaranie a vydanie všetkých Licencií na vykonanie Úprav Podnájomníka a (vi) náklady na vydanie a obstaranie právoplatného kolaudačného rozhodnutia/í, prípadne iných vyjadrení, súhlasov a právoplatných rozhodnutí príslušných orgánov verejnej moci.
- 14.19. Pri vykonávaní Úprav Podnájomníka je Podnájomník povinný zabezpečiť, aby nenarušil alebo nepoškodil práce ďalších nájomníkov/podnájomníkov/vlastníkov v Budove alebo užívanie ich priestorov a Spoločných priestorov. Podnájomník sa zaväzuje dodržiavať záväzné pokyny Správcu a/alebo Nájomníka a/alebo Vlastníka týkajúce sa najmä bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, protipožiarnej ochrany, predchádzaniu škodám, koordinácie prác jednotlivých nájomníkov/podnájomníkov, odvozu, likvidácie odpadu, čistenia a upratovania po vykonaných prácach. Podnájomník zodpovedá za škodu, ktorú spôsobí na Predmete podnájmu, Spoločných priestoroch, Budove, alebo na majetku tretích osôb v súvislosti s Úpravami podnájomníka alebo porušením povinností podľa tohto článku Zmluvy. Podnájomník je povinný zabezpečiť, aby sa jeho dodávateľia správali tak, aby nedošlo ku škodám na Predmete podnájmu, Spoločných priestoroch a Budove.
- 14.20. Nájomník je kedykoľvek oprávnený požiadať Podnájomníka o informácie ohľadom stavu vykonávania Úprav Podnájomníka a vstúpiť do Predmetu podnájmu v ktoromkoľvek čase za prítomnosti osoby oprávnenej konať za Podnájomníka za účelom ich kontroly. Nájomník je oprávnený dávať Podnájomníkovi pokyny na zmenu akýchkoľvek Úprav Podnájomníka a Podnájomník je povinný ich rešpektovať v prípade, že sa preukáže, že tieto zmeny sú nevyhnutné z dôvodu ochrany zdravia a života osôb, majetku a ak vyplývajú z rozhodnutí orgánov verejnej správy. Podnájomník je povinný okamžite zastaviť Úpravy Podnájomníka, ak o to Nájomník požiada, najmä v prípade, ak Podnájomník Úpravy Podnájomníka vykonáva v rozpore s touto Zmluvou; Nájomník nie je oprávnený požiadať o zastavenie Úprav Podnájomníka neodôvodnene.
- 14.21. V prípade, že na užívanie Predmetu podnájmu na účel podnájmu podľa tejto Zmluvy je potrebné získanie akýchkoľvek rozhodnutí, povolení alebo súhlasov štátnych alebo samosprávnych orgánov podľa všeobecne záväzných právnych predpisov, je tieto rozhodnutia, povolenia a súhlasy povinný zaobstaráť na vlastné náklady a zodpovednosť Podnájomník.
- 14.22. Podnájomník je povinný vykonať všetky nevyhnutné a potrebné úkony na to, aby najneskôr do Dňa zahájenia získal všetky rozhodnutia, povolenia a súhlasy na užívanie Predmetu podnájmu na účel podnájmu podľa tejto Zmluvy (ak sú pre užívanie Predmetu podnájmu záväznými predpismi vyžadované).
- 14.23. Podnájomník je povinný postupovať pri Úpravách Podnájomníka podľa Technicko-dizajnového manuálu, ktorý tvorí prílohu tejto Zmluvy.
- 14.24. Úpravy Podnájomníka je Podnájomník povinný vykonať a ukončiť v termíne písomne odsúhlasenom s Nájomníkom, pričom platí, že Nájomník nesmie svoj súhlas bezdôvodne, alebo svojvoľne neudelieť.
- 14.25. Podnájomník je následne počas Doby podnájmu oprávnený v Predmete podnájmu vykonať stavebné zmeny a inštaláciu nových technologických a iných zariadení Podnájomníka, len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu Nájomníka, pričom platí, že Nájomník nesmie svoj súhlas bezdôvodne, alebo svojvoľne neudelieť, a za podmienok a spôsobom určeným Nájomníkom.
- 14.26. Podnájomník berie na vedomie, že po dni odovzdania Predmetu podnájmu môžu pokračovať v Budove alebo v rámci Urban Retail stavebné práce, ktoré môžu Podnájomníkovi spôsobiť dočasné obmedzenie. Podnájomník sa zaväzuje strpieť zrealizovanie uvedených stavebných prác.

- 14.27. Podnájomník sa zaväzuje dodržiavať pri realizácii prác všetky príslušné technické normy a hygienické a iné predpisy platné na území Slovenskej republiky.
- 14.28. Podnájomník berie na vedomie, že akékoľvek Úpravy Podnájomníka a vstavaní, ktoré zrealizuje v Predmete podnájmu, budú uskutočnené len na prechodný účel. Podnájomník sa zaväzuje, že akékoľvek Úpravy Podnájomníka a vstavaní podľa predchádzajúcej vety budú realizované takým spôsobom, aby nerušili ani neobmedzovali hlukom, prašnosťou, vibráciami, pachom ani ďalšími nepriaznivými vplyvmi tretie osoby nad mieru primeranú pomerom. Úpravy Podnájomníka budú vykonávané výlučne podľa Nájomníkom vopred písomne schváleného časového harmonogramu a v súlade s domovým poriadkom Budovy s tým, že pokiaľ Nájomník požiadala Podnájomníka o dočasné prerušenie prác s uvedením dôvodu dočasného prerušenia prác, potom Podnájomník (resp. dodávateľ Podnájomníka) bezodkladne práce na Úpravách Podnájomníka preruší a nebude v nich pokračovať po dobu určenú Nájomníkom.
- 14.29. Nájomník a Vlastník spoločne vyhlasujú, že súhlasia s tým, aby si Podnájomník uplatnil vo svojom účtovníctve príslušné účtovné odpisy, zodpovedajúce hodnote ukončovacích prác Podnájomníka v Predmete podnájmu vykonaných na náklady Podnájomníka.
- 14.30. Akékoľvek Práce a/alebo Úpravy na Predmete podnájmu môžu byť vykonané len s predchádzajúcim písomným súhlasom Nájomcu a Vlastníka. V prípade, ak Podnájomník začne s Prácami Podnájomníka a/alebo Úpravami Podnájomníka na Predmete podnájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Vlastníka a Nájomníka alebo v rozpore s touto Zmluvou a jej prílohami, je Nájomník oprávnený od tejto Zmluvy odstúpiť a zároveň vznikne Nájomníkovi nárok na zmluvnú pokutu vo výške podľa ustanovenia bodu 6.5.3. článku 6 tejto Zmluvy.
- 14.31. Vlastník je oprávnený vykonávať na Budove technické vylepšenia, stavebné zmeny, dostavby, prístavby, atď., pričom je povinný o tom Nájomníka a Podnájomníka v dostatočnom predstihu písomne informovať, ak to bude potrebné. Podnájomník je povinný umožniť Vlastníkovi alebo iným osobám povereným Vlastníkom, v nevyhnutnom rozsahu prístup do Predmetu podnájmu.
- 14.32. Ak sa zmluvné strany pred schválením Prác Podnájomníka a/alebo Úprav Podnájomníka dohodnú, že tieto Práce Podnájomníka a/alebo Úpravy Podnájomníka alebo niektoré z nich majú byť v Predmete podnájmu ponechané, stanú sa tieto Práce Podnájomníka a/alebo Úpravy Podnájomníka majetkom Vlastníka okamihom ukončenia tejto Zmluvy, a to za dohodnutú odplatu, minimálne vo výške 100,- EUR s prihliadnutím na účtovné záznamy predložené Podnájomníkom.
- 14.33. Zmluvné Strany sa dohodli, že v prípade akéhokoľvek omeškania Podnájomníka alebo nedodržania povinností vyplývajúcich z tejto Zmluvy, spôsobeného v priamom dôsledku národných úradných obmedzení alebo opatrení prijatými v súvislosti so svetovou pandémiou, najmä, ktoré majú preukázateľný vplyv na omeškanie alebo nedodržanie Zmluvy a tomuto omeškaniu/nedodržaniu Zmluvy Podnájomník nemohol objektívne zabrániť ani vynaložením maximálneho úsilia, ktoré je od neho dôvodné očakávať (pre účely tejto Zmluvy ako „Pandémia udalostí“), Nájomník nie je oprávnený voči Podnájomníkovi uplatniť jednostranné ukončenie tejto Zmluvy ani inú sankciu uvedenú v tejto Zmluve, a to výlučne počas doby trvania skutočností súvisiacich so svetovou pandémiou a za podmienok uvedených v tomto bode Zmluvy.
- 14.34. Nájomca je oprávnený kedykoľvek vstupovať do Predmetu podnájmu za účelom vykonania obhliadky s potenciálnym záujmom o Predmet podnájmu.

15. Bezpečnostné opatrenia, PO a BOZP

- 15.1. Podnájomník je povinný užívať Predmet podnájmu a spoločné priestory a zariadenia v Budove v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, slovenskými technickými normami a hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarnymi predpismi aktuálne platnými na území Slovenskej republiky tak, aby nevznikla škoda na majetku alebo živote a zdraví osôb a nesmie používať látky, postupy a zariadenia poškodzujúce životné prostredie výparmi, hlukom a vibráciami alebo inak, nad hranicu prípustnú podľa príslušných noriem platných na území Slovenskej republiky.

- 15.2. Podnájomník sa zaväzuje dodržiavať zmluvu o výkone správy Budovy vrátane prevádzkového poriadku Urban Retailu a domového poriadku Budovy, ktoré budú tvoriť prílohu zmluvy o výkone správy Budovy uzatvorenej podľa príslušných ustanovení zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Kópia zmluvy o výkone správy bude odovzdaná Podnájomníkovi do 10 (slovom: desiatich) kalendárnych dní odo dňa uzatvorenia tejto Zmluvy.
- 15.3. Podnájomník preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov v oblasti BOZP a PO (bezpečnosť a ochrana zdravia pri práci a požiarne ochrana), podľa ktorých bude zabezpečovať BOZP a PO v celom Predmete podnájomu a za ich plnenie v plnej miere zodpovedať.
- 15.4. Podnájomník, ako prevádzkovateľ Predmetu podnájomu preberá na seba zodpovednosť a zodpovedá za dodržiavanie všetkých primeraných a potrebných opatrení na zachovanie bezpečnosti a ochrany zdravia osôb, ktoré sa v čase podnájomu budú nachádzať v Predmete podnájomu, ako aj opatrenia na ochranu majetku nachádzajúceho sa v Predmete podnájomu.
- 15.5. Podnájomník zodpovedá za realizáciu primeraných opatrení na ochranu Predmetu podnájomu pred vlámaním a/alebo krádežou.

16. Prevod práv, podnájom a prevod Zmluvy

- 16.1. Podnájomník je oprávnený postúpiť na tretiu osobu akúkoľvek pohľadávku zo Zmluvy alebo previesť akékoľvek právo alebo povinnosť zo Zmluvy iba s predchádzajúcim písomným súhlasom Nájomníka.
- 16.2. Podnájomník je oprávnený prenechať Predmet podnájomu alebo jeho časť do ďalšieho podnájomu (alebo do užívania z akéhokoľvek titulu a akýmkoľvek spôsobom) len s výslovným a vopred udeleným písomným súhlasom Nájomníka s konkrétnym znením zmluvy oprávňujúcej tretiu osobu na užívanie Predmetu podnájomu, daným pred uzavretím príslušnej zmluvy o podnájme (inej zmluvy).
- 16.3. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak Podnájomník prenechá Predmet podnájomu alebo jeho časť do ďalšieho podnájomu s predchádzajúcim písomným súhlasom Nájomníka v súlade s bodom 16.2. Zmluvy, budú sa akékoľvek úkony a konanie (činnosť) podnájomníka v ďalšom rade považovať za úkony a konanie (činnosť) Podnájomníka. Podnájom zodpovedá za akékoľvek úkony a konanie (činnosť) podnájomníka v ďalšom rade. V prípade, ak dôjde z dôvodov na strane podnájomníka v ďalšom rade k porušeniu povinností Podnájomníka vyplývajúcich z tejto Zmluvy, bude takéto porušenie povinností považované za porušenie povinností z dôvodov na strane Podnájomníka.
- 16.4. Nájomník je oprávnený (previesť) postúpiť na tretiu osobu akékoľvek právo (pohľadávku) voči Podnájomníkovi vyplývajúce z tejto Zmluvy a Podnájomník podpisom tejto Zmluvy dáva Nájomníkovi súhlas k akémukoľvek takémuto budúcemu prevodu (postúpeniu) práv (pohľadávok).
- 16.5. Nájomník je oprávnený zriadiť v prospech tretej osoby záložné právo (alebo zmluvu o budúcom zriadení záložného práva) na veci, na ktoré Nájomníkovi podľa tejto Zmluvy vzniklo (alebo vznikne) právo voči Podnájomníkovi. Nájomník je oprávnený zriadiť v prospech tretej osoby záložné právo na pohľadávky, ktoré mu vznikli alebo vzniknú voči Podnájomníkovi podľa tejto Zmluvy. Podnájomník podpisom tejto Zmluvy dáva Nájomníkovi súhlas k takémuto zriadeniu záložného práva na vyššie uvedené veci a pohľadávky.
- 16.6. Ak sa preukáže, že k budúcemu postúpeniu práv alebo k zriadeniu záložného práva podľa vyššie uvedených bodov tohto článku Zmluvy je potrebný dodatočný súhlas Podnájomníka, zaväzuje sa Podnájomník poskytnúť Nájomníkovi všetku potrebnú súčinnosť. Ak Podnájomník bezdôvodne neposkytne Nájomníkovi požadovanú súčinnosť ani po predchádzajúcej písomnej výzve Nájomníka doručenej Podnájomníkovi na jej poskytnutie, je Nájomník oprávnený od tejto Zmluvy odstúpiť.
- 16.7. Ak dôjde k zmene vlastníctva Predmetu podnájomu, vstupuje nový vlastník do právneho postavenia Vlastníka a právne postavenie Podnájomníka sa nemení. Nájomník ani Podnájomník nie sú oprávnení z tohto dôvodu túto Zmluvu vypovedať ani od nej odstúpiť. Zmluvné strany sa zároveň dohodli, že Nájomník je oprávnený postúpiť všetky a akékoľvek práva a/alebo povinnosti, ktoré mu vyplývajú z tejto Zmluvy na tretiu osobu

bez súhlasu Podnájomníka, pokiaľ sa súhlas Podnájomníka na postúpenie podľa platných právnych predpisov nevyžaduje. Ak dôjde k postúpeniu práv a/alebo povinností Nájomník na tretiu osobu bez zmeny právneho postavenia Podnájomníka podľa predchádzajúcej vety tohto bodu Zmluvy, nezakladá uvedená skutočnosť právo Podnájomníka túto Zmluvu vypovedať a/alebo od nej odstúpiť.

16.8. Ak dôjde k zániku Podnájomníka s právnym nástupcom, prechádzajú práva a povinnosti z tejto Zmluvy na právneho nástupcu Podnájomníka.

17. Vrátenie Predmetu nájmu

17.1. Podnájomník je povinný na vlastné náklady do dňa skončenia podnájmu z akéhokoľvek dôvodu s výnimkou odstúpenia od tejto Zmluvy a akýmkoľvek spôsobom:

- a) vypratať Predmet podnájmu - odstrániť z Predmetu podnájmu akýkoľvek hmotný majetok Podnájomníka;
- b) odstrániť z Predmetu podnájmu všetky Úpravy Podnájomníka a/alebo Práce Podnájomníka, ak Nájomník neurčí inak;
- c) odborným spôsobom opraviť a odstrániť akékoľvek škody na Predmete podnájmu spôsobené Podnájomníkom alebo vyprataním majetku Podnájomníka a odstraňovaním jeho Úprav Podnájomníka a/alebo Prác Podnájomníka, a to tak, aby Predmet podnájmu v deň skončenia podnájmu zodpovedal stavu (s prihliadnutím na bežné opotrebenie) pri odovzdaní Predmetu podnájmu do užívania Podnájomníkovi;
- d) odovzdať Nájomníkovi písomný protokol o odovzdaní Predmetu podnájmu podpísaný Podnájomníkom spolu so všetkými kľúčmi od Predmetu podnájmu, inak je Nájomník oprávnený vymeniť všetky zámky na účet Podnájomníka.

V prípade skončenia podnájmu z dôvodu odstúpenia od tejto Zmluvy je Podnájomník povinný splniť povinnosti uvedené pod písm. a) až d) tohto bodu Zmluvy v termíne určenom v odstúpení od zmluvy (najneskôr v lehote do 30 dní odo dňa doručenia odstúpenia). Pre vylúčenie akýchkoľvek pochybností platí, že do dňa splnenia vyššie uvedených podmienok, najneskôr do 30. dňa odo dňa účinnosti odstúpenia od Zmluvy, je Podnájomník povinný platiť Nájomné, Podiel Podnájomcu na SPN, Poplatok a Vlastné prevádzkové náklady, resp. všetky platby vyplývajúce z podnájomného vzťahu založeného touto Zmluvou v rozsahu v akom boli uhrádzané Podnájomcom pred ukončením tejto Zmluvy odstúpením od Zmluvy.

17.2. V prípade, ak Podnájomník nesplní včas svoje povinnosti vyplývajúce pre Podnájomníka podľa bodu 17.1., zaplatí Nájomníkovi zmluvnú pokutu vo výške Nájomného fakturovaného za jeden mesiac za celý Predmet podnájmu bezprostredne predchádzajúci mesiacu, v ktorom došlo k nesplneniu povinnosti a Nájomník má právo (nie povinnosť) vypratať Predmet podnájmu, odstrániť všetky Úpravy Podnájomníka a/alebo Práce Podnájomníka, vykonať opravy a uviesť Predmet podnájmu do takého stavu, v akom bol ku dňu odovzdania Podnájomníkovi, a to všetko na náklady a zodpovednosť Podnájomníka, s čím Podnájomník podpisom na tejto Zmluve vyjadruje svoj súhlas.

17.3. Ak si Podnájomník nesplní povinnosti vymedzené v bode 17.1., tak na základe dohody zmluvných strán platí, že všetky takéto (podľa bodu 17.1. tohto článku Podnájomníkom včas neodstránené) veci (vrátane vstavaní, Úprav Podnájomníkom a/alebo Prác Podnájomníka) nachádzajúce sa v Predmete podnájmu sa stali zaplatením sumy min. 100,- EUR (slovom: sto eur) na účet Podnájomníka kúpou a majetkom Vlastníka, a taktiež platí, že zaplatením uvedenej sumy min. 100,- EUR sa považuje za vysporiadanú aj protihodnota toho, o čo sa zvýšila hodnota Predmetu podnájmu. Zmluvné strany sa dohodli, že zaplatením sumy podľa predchádzajúcej vety zo strany Nájomníka na účet Podnájomníka uvedený v záhlaví tejto Zmluvy sa všetky nároky Podnájomníka podľa predchádzajúcej vety považujú za vysporiadané v plnom rozsahu.

17.4. V deň vrátenia Predmetu podnájmu Nájomníkovi na konci Doby podnájmu alebo v prípade predčasného ukončenia podnájmu bude medzi Nájomníkom a Podnájomníkom podpísaný preberací/odovzdávací protokol. V preberacom/odovzdávacom protokole sa popíše stav, v akom bol Predmetu podnájmu vrátený, ako aj všetky vady na Predmete podnájmu, za ktoré zodpovedá Podnájomník (vrátane stanovenia minimálne 30-dňovej lehoty na odstránenie týchto väd), uvedenia odpočtu meračov na účely stanovenia

prevádzkovej spotreby, zdokumentovanie odovzdania všetkých kľúčov a elektronických bezpečnostných kariet (vrátane všetkých duplikátov) a odovzdanie technických a iných manuálov s pokynmi.

17.5. Ak Podnájomník nesplní svoj záväzok vrátiť Predmet podnájmu riadne a včas podľa bodu 17.1., alebo ak neodstráni zistené poškodenia Predmetu podnájmu zaznamenané v odovzdávacom a preberacom protokole do minimálne tridsiatich (30) kalendárnych dní a v súlade s podmienkami uvedenými v preberacom/odovzdávacom protokole, je povinný zaplatiť Nájomníkovi zmluvnú pokutu, ktorej výška je uvedená v bode 17.2. tejto Zmluvy. Nájomníkovi je oprávnený (nie však povinný) na základe vlastného uváženia vypratať Predmet podnájmu (a uskladniť veci patriace Podnájomníkovi nachádzajúce sa v Predmete podnájmu), odstrániť Úpravy podnájomníka a/alebo Práce Podnájomníka, vykonať opravy a uviesť Predmet podnájmu do takého stavu, v akom bol v deň jeho odovzdania Nájomníkovi, ak nie je v Zmluve uvedené inak, ak to nevykoná Podnájomník po písomnom upozornení Nájomníka ani v dodatočnej lehote poskytnutej Nájomníkom v dĺžke najmenej desať (10) pracovných dní. Nájomník má právo na náhradu všetkých škôd a primeraných nákladov vyplývajúcich z alebo vzniknutých v dôsledku porušenia povinností Podnájomníka podľa bodu 17.1. Zmluvy.

17.6. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade ak si Podnájomník nesplní povinnosť odovzdať Predmet podnájmu podľa bodu 17.1. tejto Zmluvy ani v dodatočnej lehote minimálne desať (10) pracovných dní podľa bodu 17.5. tejto Zmluvy, tak platí, že márnym uplynutím vyššie uvedenej lehoty sa Predmet podnájmu považuje za odovzdaný Nájomníkovi, čím nie je dotknutý nárok Nájomníka na úhradu zmluvných pokút podľa príslušných ustanovení tejto Zmluvy.

18. Práva a povinnosti zmluvných strán

18.1. Podnájomník je povinný užívať a prevádzkovať Predmet podnájmu a užívať Spoločné priestory v súlade s touto Zmluvou, jej súčasťami, prílohami, všeobecne platnými právnymi predpismi (vrátane STN) platnými na území Slovenskej republiky, v súlade s povoleniami, ktoré Podnájomníkovi určujú podmienky prevádzky v Predmete podnájmu, a súčasne tak, aby Podnájomník svojou prevádzkou a užívaním Predmetu podnájmu nespôsobil Vlastníkovi, Nájomníkovi, ďalším nájomníkom a podnájomníkom v Urban Retail a tretím osobám vznik škody ani hrozbu vzniku škody, neobmedzoval ich podnikanie a šetril a nepoškodzoval životné prostredie.

18.2. Podnájomník sa zaväzuje dodržiavať nariadenia Nájomníka upravujúce aj prevádzkovanie činnosti Podnájomníka v Predmete podnájmu, najmä prevádzkový poriadok Urban Retailu, pričom Nájomník si vyhradzuje právo na zmeny existujúcich nariadení.

18.3. Prevádzkový poriadok predstavuje súbor záväzných pravidiel a nariadení vydaných Nájomníkom upravujúcich režim prevádzkovania Urban Retail, ktoré budú postupne dopĺňané a podľa rozhodnutia Nájomníka menené. Prípadné zmeny Prevádzkového poriadku sú oznamované Podnájomníkovi bezodkladným dorúčením, čím sa stávajú prílohou a záväznou súčasťou tejto Zmluvy.

18.4. Podnájomník umožní Nájomníkovi a/alebo Správcovi vykonávať odbornú prehliadku Predmetu podnájmu v priebehu trvania podnájmu počas obvyklých hodín pracovného dňa po predchádzajúcej vzájomnej dohode zmluvných strán na termíne vykonania kontroly za prítomnosti Podnájomcu.

18.5. Nájomník a/alebo Správca je oprávnený v odôvodnených prípadoch, najmä keď hrozí škoda na majetku alebo nebezpečenstvo na zdraví a živote bezodkladne vstúpiť do Predmetu podnájmu aj v neprítomnosti Podnájomníka. O tejto skutočnosti je však Nájomník povinný bezodkladne najneskôr však do 24 hodín od vstupu do predmetu podnájmu upovedomiť Podnájomníka. V prípade porušenia tejto povinnosti je Podnájomník oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť.

18.6. Podnájomník je povinný bez zbytočného odkladu informovať Nájomníka o všetkých skutočnostiach brániacich riadnemu užívaniu Predmetu podnájmu a Spoločných priestorov.

18.7. V prípade, ak v Predmete podnájmu dôjde k rozbitiu a/alebo popraskaniu sklenených plôch (výklady, zrkadlá, atď.) alebo k poškodeniu ostatných súčastí výkladu, je Podnájomník povinný bezodkladne,

najneskôr však do 24 hodín od momentu zistenia uvedenej skutočnosti, informovať Nájomníka, Vlastníka a Správcu, ktorí určia ďalší postup.

- 18.8. Podnájomník nebude odkladať tovar či iné predmety v spoločných priestoroch Budovy.
- 18.9. Akékoľvek činnosti Podnájomníka, ktoré spôsobia zmeny súvisiace s vonkajším vzhľadom Predmetu podnájmu podliehajú predchádzajúcemu písomnému súhlasu Nájomníka.
- 18.10. Podnájomník je povinný zabezpečiť, aby výklady Predmetu podnájmu neboli esteticky znehodnotené materiálmi, tovarmi alebo inými vecami Podnájomníka a nespôsobili ujmu na estetickom vzhľade interiéru alebo exteriéru Budovy.
- 18.11. Podnájomník sa zaväzuje dodržiavať nariadenia Nájomníka a/alebo Správcu na zabezpečenie likvidácie odpadu a spôsobu zásobovania obchodnej prevádzky v Predmete podnájmu.
- 18.12. Nájomník nezaručuje, že dodávky energií a služieb prostredníctvom tretích osôb budú neprerušené, za čo ho Podnájomník nebude brať na zodpovednosť. Pre prípad dlhodobého prerušenia dodávky energií a služieb, ktoré trvá bez prerušenia viac ako 24 hodín, uzatvoria Zmluvné strany dohodu o výške zľavy na Nájomnom.
- 18.13. Podnájomník nemá nárok na zľavu na Nájomnom, ak príde ku krátkodobému výpadku (do dvadsaťštyri hodín) dodávky vody, vzduchotechniky, telefónneho spojenia, odvozu odpadu alebo funkčnosti kanalizácie.
- 18.14. Nájomník a/alebo Vlastník a/alebo Správca nie je zodpovedný za akékoľvek obmedzenie zásobovania Podnájomníka, ako aj obmedzenie príjazdu zásobovacích dodávok Podnájomníka do Budovy alebo do Predmetu podnájmu.
- 18.15. Neuplatňuje sa.
- 18.16. Neuplatňuje sa.
- 18.17. Podnájomca má právo označiť svoju prevádzku v Predmete podnájmu na vonkajšej časti Predmetu podnájmu, a to na mieste a spôsobom vopred písomne schváleným Prenajímateľom. Podnájomca sa zaväzuje dať si vyhotoviť označenie prevádzky v Predmete podnájmu treťou osobou (dodávateľom) vybraným Prenajímateľom. Prenajímateľ oznámi Podnájomcovi tohto dodávateľa v rámci písomného schvaľovania tohto označenia.
- 18.18. Podnájomník berie na vedomie, že v Predmete podnájmu sa nachádzajú (môžu nachádzať) spoločné zariadenia Budovy, ktoré neslúžia výlučne Predmetu podnájmu (napr. spoločné rozvody TÚV, chladenia, vzduchotechniky, zdravotníckych, elektrorozvody, telekomunikačné rozvody a podobne) a/alebo zariadenia, ktoré slúžia pre iné priestory nachádzajúce sa v Budove (napr. rozvody TÚV, chladenia, vzduchotechniky, zdravotníckych, elektrorozvody, telekomunikačné rozvody a podobne). Podnájomník sa zaväzuje takéto zariadenia v Predmete podnájmu strpieť, umožniť správcovi Budovy a tretím osobám vstup do Predmetu podnájmu za účelom odstránenia väd týchto zariadení a zároveň sa zaväzuje, že žiadnym spôsobom nebude do nich akýmkoľvek spôsobom zasahovať.
- 18.19. V prípade, ak Podnájomník poruší niektorú z nepeňažných povinností uvedených v tejto Zmluve (pokiaľ výška zmluvnej pokuty nie je v osobitných prípadoch určená inak), je Nájomník kedykoľvek oprávnený požadovať od Podnájomníka zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 20,- EUR za každý aj začatý deň trvania takéhoto porušenia, a to na základe písomnej výzvy Nájomníka na jej zaplatenie doručenej Podnájomníkovi.
- 18.20. V prípade, ak ku dňu odovzdania Predmetu podnájmu nebude Bonifikátor zapojený v Predmete podnájmu, je Podnájomník povinný umožniť Nájomníkovi, resp. ním určenej osobe, vstup do Predmetu podnájmu za účelom napojenia Bonifikátora, a to vo vopred dohodnutom termíne. Podnájomník je zároveň povinný určiť miesto napojenia Bonifikátora ako i zabezpečiť na vlastné náklady, aby v mieste tohto napojenia bola vybudovaná slaboprúdová a silnoprúdová prípojka.

18.21. Podnájomník je povinný ovládať a používať Bonifikátor v súlade s Manuálom Bonifikátora. V prípade, ak Podnájomník poruší Manuál Bonifikátora, je Podnájomník povinný nahradiť Nájomníkovi škodu, ktorú porušením tejto povinnosti spôsobil, vrátane nákladov na opravu, resp. výmenu, Bonifikátora.

18.22. V prípade akejkolvek poruchy Bonifikátora je Podnájomník povinný bezodkladne túto skutočnosť oznámiť Nájomníkovi, ktorý následne zabezpečí odstránenie poruchy. Podnájomník je povinný za účelom odstránenia poruchy Bonifikátora umožniť Nájomníkovi, resp. osobe určenej Nájomníkom, vstup do Predmetu podnájmu. Náklady na opravu, resp. výmenu, Bonifikátora znáša Nájomník. Podnájomník je povinný umožniť Nájomníkovi, resp. ním určenej osobe, vstup do Predmetu podnájmu za účelom zistenia parkovacích hodín čerpaných nad rozsah Predplateného limitu z Bonifikátora.

19. Skončenie podnájmu

19.1. Podnájom skončí uplynutím doby podnájmu dohodnutej v bode 3.1. článku 3 tejto Zmluvy.

19.2. Zmluvné strany sa dohodli, že túto zmluvu je možné ukončiť aj výpoveďou ktoroukoľvek zmluvnou stranou a to aj bez uvedenia dôvodu.

19.3 Výpovedná lehota je jeden mesiac a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po dni doručenia výpovede druhej zmluvnej strane.

19.4 Nájomník môže odstúpiť od tejto Zmluvy, ak je Podnájomník napriek predchádzajúcemu písomnému upozorneniu Nájomníka (vrátane upozornenia na možnosť odstúpenia od Zmluvy) v omeškaní viac ako 30 dní s plnením akéhokoľvek peňažného záväzku voči Nájomníkovi, ktorý súvisí s užívaním Predmetu podnájmu a/alebo Podnájomník poruší opakovane alebo hrubo niektoré zo svojich povinností prevzatých touto Zmluvou a/alebo právo odstúpiť od tejto Zmluvy vyplýva Nájomníkovi z niektorého z jej ustanovení. Účinnosť odstúpenia, zánik podnájmu a zrušenie Zmluvy sú dané dňom doručenia písomného odstúpenia Podnájomníkovi.

19.5 Nájomník je oprávnený odstúpiť od Zmluvy aj v prípade, ak bolo voči Podnájomníkovi začaté konkurzné konanie alebo bol návrh na vyhlásenie konkurzu zamietnutý pre nedostatok majetku Podnájomníka alebo na majetok Podnájomníka bol vyhlásený konkurz podľa príslušných právnych predpisov alebo ak je Podnájomník v likvidácii alebo ak je zrejmé, že mu hrozí úpadok.

19.6 Nájomník je oprávnený od tejto Zmluvy odstúpiť v prípade, ak Podnájomník nezačal svoju činnosť v prevádzke zriadenej v Predmete podnájmu do Dňa zahájenia.

19.7 Odstúpením od Zmluvy zanikajú všetky práva a povinnosti zmluvných strán a to odo dňa účinnosti odstúpenia od tejto Zmluvy. Odstúpenie od Zmluvy sa však nedotýka práv a povinností vyplývajúcich z tejto Zmluvy do dňa účinnosti odstúpenia od Zmluvy, nároku na náhradu škody, nároku na zmluvné pokuty dojednané v tejto Zmluve ako aj riešenia sporov medzi zmluvnými stranami. Zmluvná strana, ktorej pred odstúpením poskytla plnenie druhá zmluvná strana, je povinná toto plnenie vrátiť, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.

19.8 V prípade, ak Podnájomník nezaplatí alebo nedoplní Depozit (resp. jeho časť) v termíne a spôsobom dohodnutým v tejto Zmluve alebo ak Podnájomník neobstará do Dňa zahájenia povolenia potrebné na užívanie Predmetu podnájmu na dohodnutý účel, Nájomník môže od tejto Zmluvy odstúpiť a zároveň Nájomníkovi vznikne voči Podnájomníkovi nárok na zmluvnú pokutu vo výške Depozitu, platného v okamihu porušenia uvedenej povinnosti Podnájomníka, pričom uvedenú zmluvnú pokutu je Podnájomník povinný uhradiť do štrnástich pracovných dní od vzniku nároku na takúto zmluvnú pokutu, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.

19.9 Túto zmluvu je možné ukončiť aj dohodou zmluvných strán.

20 Osobitné ustanovenia

Zámerne vynechané

21 Doručovanie

21.1. Zmluvné strany berú na vedomie, že všetky záväzné prejavy vôle je potrebné uskutočniť písomnou formou a preukázateľne doručiť druhej zmluvnej strane v dohodnutej lehote. Zmluvné strany sa dohodli a výslovne súhlasia, že všetky prejavy vôle podľa tejto Zmluvy, najmä avšak nie výlučne všetky jednotlivé splátkové kalendáre a/alebo faktúry vystavené podľa tejto Zmluvy, iné oznámenia a výzvy môžu zmluvné strany doručovať prostredníctvom e-mailu, a to na nasledovné emailové adresy:

21.1.1 Nájomník: @urr.sk;

21.1.2 Vlastník: @urr.sk; @coopex.sk

21.1.3 Podnájomník: nela.revay@mepasys.sk; asistent@mepasys.sk

Zmluvné strany sa dohodli, že e-mailová zásielka sa považuje za doručenie druhej zmluvnej strane v deň jej odoslania.

21.2 V prípade, ak niektorá zo zmluvných strán nesúhlasí v konkrétnom prípade s doručovaním písomností podľa tejto Zmluvy prostredníctvom e-mailu spôsobom podľa predchádzajúcej vety, je táto zmluvná strana povinná oznámiť takúto skutočnosť druhej zmluvnej strane. Okamihom doručenia oznámenia podľa predchádzajúcej vety, nie sú zmluvné strany oprávnené ďalej doručovať si navzájom písomnosti prostredníctvom e-mailu podľa tohto ustanovenia Zmluvy s účinkami doručenia.

21.3 Doručovanie písomností je možné uskutočniť na adresu uvedenú ako adresa na doručovanie, ak je takáto adresa v záhlaví Zmluvy uvedená.

21.4 Zmluvné strany sa dohodli, že písomnosti podľa tejto Zmluvy doručované poštou sa pokladajú za doručené i keď:

21.4.1 zmluvná strana odmietne prevziať poštovú zásielku, a to dňom odmietnutia prevzatia zmluvnou stranou;

21.4.2 poštová zásielka sa vráti ako nedoručená, a to dňom jej vrátenia odosielateľovi i v prípade, že sa o nej adresát nedozvie.

22 Spoločné a záverečné ustanovenia

22.1 Záväzkový vzťah založený touto Zmluvou sa spravuje právnym poriadkom Slovenskej republiky.

22.2 Táto Zmluva je vyhotovená v troch vyhotoveniach, každé z nich s právnymi účinkami originálu, pričom Nájomník obdrží jedno vyhotovenie, Vlastník obdrží jedno vyhotovenie a Podnájomník jedno vyhotovenie.

22.3 Táto zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou, je platná dňom jej podpísania obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť nadobúda dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia podľa § 47a zákona č. 40/1960 Zb. Občiansky zákonník.

22.4 Na riešenie sporov zo záväzkového vzťahu založeného touto Zmluvou a z nárokov na náhradu škody sú príslušné súdy Slovenskej republiky.

22.5 Právne vzťahy medzi Nájomníkom a Podnájomníkom vyplývajúce zo Zmluvy sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, Obchodného zákonníka, zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov ako aj iných príslušných právnych predpisov platných na území Slovenskej republiky.

22.6 Zmeny a doplnky tejto zmluvy sa môžu uskutočniť len písomnou formou po dohode oboch zmluvných strán formou písomných očíslovaných dodatkov podpísaných obidvoma zmluvnými stranami.

- 22.7 Každé ustanovenie tejto Zmluvy sa, pokiaľ je to možné, interpretuje tak, že je účinné a platné podľa platných právnych predpisov. Pokiaľ by však niektoré ustanovenie tejto Zmluvy bolo podľa platných právnych predpisov nevymožiteľné alebo neplatné, bude neúčinné iba v rozsahu tejto nevymožiteľnosti alebo neplatnosti a ostatné ustanovenia tejto Zmluvy budú i naďalej záväzné a v plnom rozsahu platné a účinné. V prípade takejto nevymožiteľnosti alebo neplatnosti budú Zmluvné strany v dobrej viere rokovať, aby sa dohodli na zmenách alebo doplnkoch tejto Zmluvy, ktoré sú potrebné na realizáciu zámerov tejto Zmluvy z hľadiska tejto nevymožiteľnosti alebo neplatnosti.
- 22.8 Zmluvné strany prehlasujú, že zmluvu uzatvorili slobodne, vážne, nie v tiesni a nie za nápadne nevýhodných podmienok. Zmluvu si prečítali, jej obsahu rozumejú a na znak súhlasu s jej obsahom ju podpisujú.
- 22.9 Akékoľvek zmeny a doplnky tejto zmluvy sú pre obidve zmluvné strany záväzné len vtedy, ak boli vykonané v písomnej forme a podpísané štatutárnymi zástupcami zmluvných strán.
- 22.10 Neoddeliteľnú súčasť tejto Zmluvy tvoria jej prílohy, ktorých zoznam je uvedený v tomto bode Zmluvy:
- č. 1 – Pôdorys Predmetu podnájmu
 - č. 2 – Fotodokumentácia Predmetu podnájmu
 - č. 3 – Zámerne vynechané
 - č. 4 – Technický manuál
 - č. 5 – Súpis položiek tvoriacich Spoločné prevádzkové náklady

V Bratislave, dňa 20.11.2023
Nájomník:

Urban Residence Management Company, s.r.o.
Mgr. Peter Ostrica
konateľ

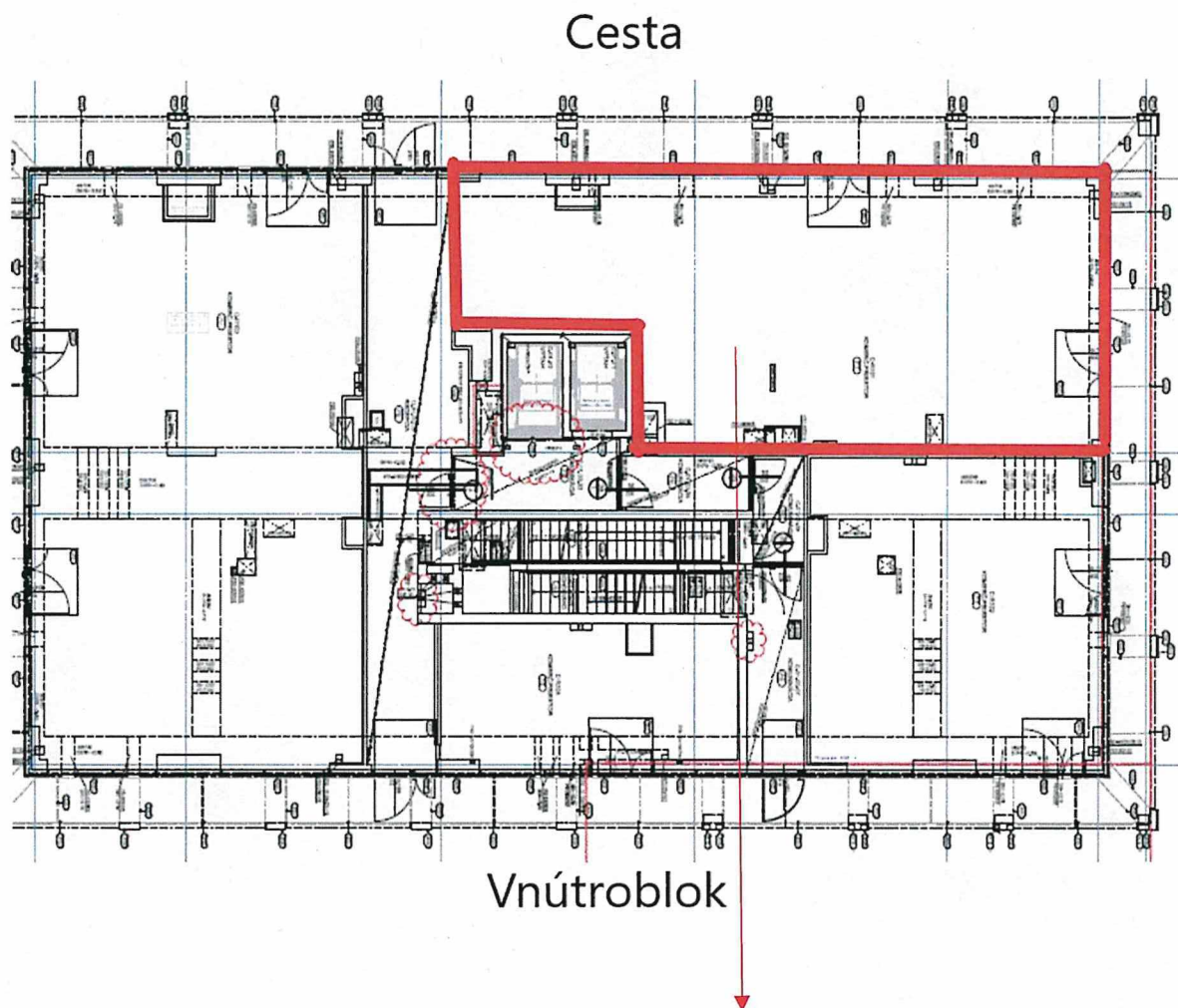
V Bratislave, dňa
Podnájomník:

Mestský parkovací systém, spol. s r.o.
Mgr. Peter Bánovec
konateľ

V Bratislave, dňa 20.11.2023
Vlastník:

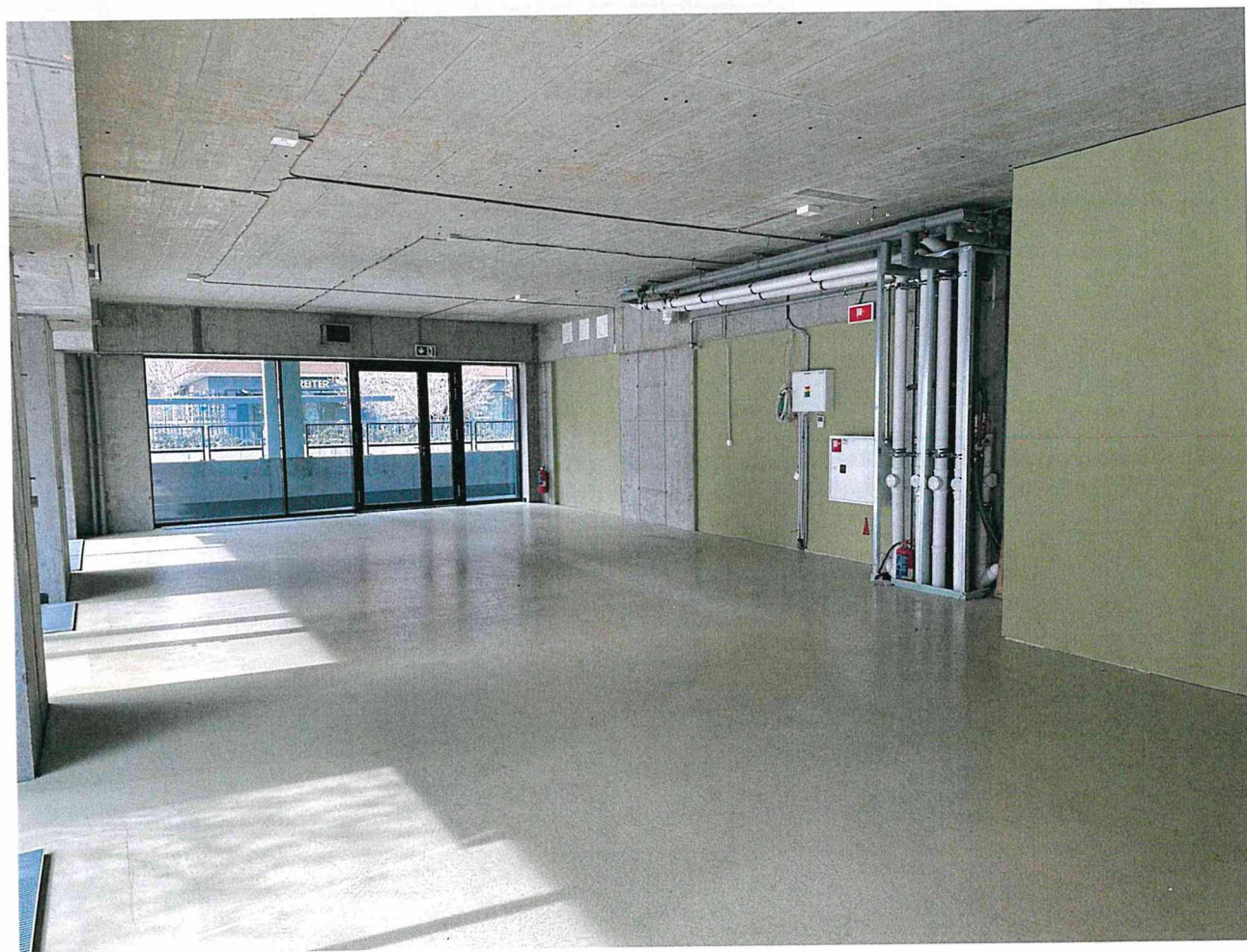
Urban Residence Retail, s.r.o.
Mgr. Peter Ostrica
konateľ

Príloha 1 – Pôdorys Predmetu podnájomu



Nebytový priestor č. 1, s označením podľa projektovej dokumentácie ako priestor č. C-R101, nachádzajúci sa na prvom nadzemnom podlaží Budovy, s celkovou výpočtovou plochou o výmere 127,13 m²,

Príloha 2 – Fotodokumentácia Predmetu podnájmu



Príloha 3 – Zámerne vynechané

Príloha 5 – Súpis položiek tvoriacich Spoločné prevádzkové náklady

„Spoločné prevádzkové náklady“ znamenajú náklady za služby poskytované pre obchodné prevádzky, ktorými sú:

(a) správa retailu spočívajúca najmä, nie však výlučne, v údržbe a opravách shop flag ako i shop front, monitoringu bonifikátorov, údržbe fasády;

(b) dane a poplatky vyrúbené príslušným daňovým úradom, inými orgánmi verejnej správy alebo inštitúciami a pod., vrátane daní z nehnuteľností a iné prípadné súvisiace dane a poplatky vrátane daní a poplatkov vybraných za jednotlivé jednotky v prípade, ak príslušný daňový úrad, iný orgán verejnej správy alebo inštitúcia ich nevyrúbi takým spôsobom, že sa rozdelia medzi jednotlivých Nájomcov alebo ich právnych nástupcov a prevádzkovateľov;

(c) správa, údržba a opravy verejného parkoviska, marketing

ODOVZDÁVACÍ PROTOKOL K NEBYTOVÉMU PRIESTORU

Stavba/Projekt : Urban Residence Retail, Račianska ulica Bratislava

Odobzdvájajúci /Nájomca/ :

Urban Residence Management Company, s.r.o.
Pribinova 28
Bratislava - mestská časť Ružinov 811 09

Preberajúci /Podnájomca/ :

Mestský parkovací systém, spol. s r.o.
Primaciálne nám. 1,
811 01 Bratislava

Dnešným dňom odovzdáva nájomca podnájomcovi v zmysle „Zmluvy o podnájme nebytových priestorov zo dňa 20.11.2023.....“ **Nebytový priestor, ktorý je zapísaný na liste vlastníctva č. 5022 pre k.ú. Nové Mesto ako nebytový priestor č. 1, s označením podľa projektovej dokumentácie ako priestor č. C-R101, nachádzajúci sa na prvom nadzemnom podlaží Budovy, s celkovou výpočtovou plochou o výmere 127,13 m².**

ŠPECIFIKÁCIA NÁJOMNÉHO PRIESTORU:

Číslo priestoru: CR 101

Výmera priestoru: 127,13 m²

Stav priestorov: „holo priestor“

Zázemie vybudované z SDK vrátane sociálneho zariadenia s umývadlom

Odobzdvájajúci a preberajúci svojím podpisom potvrdzujú, že nebytový priestor bol odovzdaný podnájomcovi. V tejto súvislosti podnájomca prehlasuje, že voči nájomcovi nemá z dôvodu technického stavu predmetu zmluvy v čase jeho prevzatia žiadne nároky a že stav v akom ho od prenajímateľa prevzal vyhovuje sledovanému účelu.

Stav vodomera:

SV 047809277 - 1786,5 m³
TÚV 049826203 - 66,59 m³

Stav elektromerov: - pripojenie OM a dodávku EE si rieši podnájomca na priamo s dodávateľom EE - ZSE

Poznámky, pripomienky, ďalšie dohody a dojednania:

V Bratislave, 21. 11. 2023


Odovzdávajúci (nájomca)


Preberajúci (podnájomca)