

Palm Corp s.r.o.

a

Slovenská pošta, a.s.

NÁJOMNÁ ZMLUVA

NÁKUPNÉ CENTRUM ATRIUM OPTIMA V KOŠICIACH

(ďalej len „Zmluva“ alebo „táto Zmluva“)

Jednotka č. 130, s celkovou rozlohou 137,70 m²

Parafy:	nájom nebytových priestorov pre prevádzku pošty v Nákupnom Centre OPTIMA Pošta Košice 7	Garant: ÚSM-OMNaNA
	Strana 1/42	Ev. číslo: 2146/2024

uzatvorená v súlade so Zákonom č. 40/1964 Zb., Občiansky zákonník, v znení neskorších predpisov (ďalej len „Občiansky zákonník“) a Zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, v znení neskorších predpisov

MEDZI:

Palm Corp s.r.o.

So sídlom: Framborská 12, 010 01 Žilina

Identifikačné číslo (IČO): 36205931

Daňové identifikačné číslo (DIČ): 2021574192

Identifikačné číslo pre DPH (IČ DPH): SK2021574192

Spoločnosť je zapísaná v OR Okresného súdu Žilina, vložka číslo: 80531/L, oddiel: Sro

Platca DPH: áno

Menom spoločnosti konajú konatelia: **Ing. George Trabelssie a Ing. Lukáš Gibaľa**

Bankové spojenie: Tatrabanka, a.s.

IBAN: SK06 1100 0000 0029 4812 6731 – nájomné

SK81 1100 0000 0029 4412 6750 – spoločné poplatky a marketing

WIFT/BIC: TATRSKBX

Ďalej len „**Prenajímateľ**“ na jednej strane,

a

Slovenská pošta, a.s.

So sídlom: Partizánska cesta 9, 975 99 Banská Bystrica

Identifikačné číslo (IČO): 36 631 124

Daňové identifikačné číslo (DIČ): 2021879959

Identifikačné číslo pre DPH (IČ DPH): SK2021879959

Spoločnosť je zapísaná v OR Okresného súdu Banská Bystrica, vložka číslo: 803/S, oddiel: Sa

Menom spoločnosti koná: **Ing. Jana Hajková**, riaditeľka úseku financií

JUDr. Milan Kračún, riaditeľ úseku správy majetku

obidvaja na základe poverenia predstavenstva SP, a.s. podľa aktuálneho Podpisového poriadku OS-03, v platnom znení.

Bankové spojenie: 365.bank, a.s.

IBAN: SK97 6500 0000 0030 0113 0011

SWIFT/BIC: POBNSKBA

Kontaktné miesto: Úsek správy majetku, Nám. SNP č. 35, 814 20 Bratislava 1

Fakturačná adresa: Slovenská pošta, a.s. Partizánska cesta 9, 975 99 Banská Bystrica

Ďalej len „**Nájomca**“, na druhej strane,

Ďalej spoločne označované ako „**Zmluvné Strany**“ alebo jednotlivo ako „**Zmluvná Strana**“.

Parafy:	nájom nebytových priestorov pre prevádzku pošty v Nákupnom Centre OPTIMA Pošta Košice 7	Garant: ÚSM-OMNaNA
	Strana 2/42	Ev. číslo: 2146/2024

Obsah

NÁJOMNÁ ZMLUVA	1
NÁKUPNÉ CENTRUM ATRIUM OPTIMA V KOŠICIACH	1
<u>ČLÁNOK 1 – PREDMET NÁJMU</u>	5
<u>ČLÁNOK 2 – ÚČEL NÁJMU</u>	5
<u>ČLÁNOK 3 – DOBA TRVANIA NÁJMU</u>	6
<u>ČLÁNOK 4 - ODOVZDANIE PRIESTOROV</u>	7
<u>ČLÁNOK 5 – PRÁCE VYKONANÉ V PRIESTOROCH</u>	7
5.1 Povinnosti Nájomcu v súvislosti s dokončovacími prácami	7
5.2 Vykonanie prác	7
5.3 Ostatné	8
<u>ČLÁNOK 6 – OTVORENIE PRIESTOROV</u>	9
<u>ČLÁNOK 7 – NESPLNENIE POVINNOSTI OTVORIŤ PRIESTORY V POŽADOVANÝ DEŇ</u>	9
<u>ČLÁNOK 8 – SPRÁVNE POVOLENIA</u>	9
<u>ČLÁNOK 9 – PRAVIDLÁ</u>	9
<u>ČLÁNOK 10 – ZHROMAŽDENIE A MARKETING</u>	10
[ZÁMERNE VYPUSTENÉ]	
<u>ČLÁNOK 11 – PREVÁDZKOVANIE PRIESTOROV</u>	10
<u>ČLÁNOK 12 – ZMENY A ÚDRŽBA</u>	11
12.1 Zariadenie a vybavenie Priestorov	11
12.2 Údržba Priestorov	13
<u>ČLÁNOK 13 – RÔZNE</u>	14
<u>ČLÁNOK 14 – PORUŠENIE POVINNOSTÍ NÁJOMCOM</u>	15
<u>ČLÁNOK 15 – VRÁTENIE PRIESTOROV PO SKONČENÍ NÁJMU</u>	15
<u>ČLÁNOK 16 – KONKURENČNÁ KLAUZULA</u>	16
[ZÁMERNE VYPUSTENÉ]	
<u>ČLÁNOK 17 – POISTENIE PRENAJÍMATEĽA</u>	16
17.1 Majetkové poistenie	16
17.2 Poistenie zodpovednosti	16
<u>ČLÁNOK 18 – POISTENIE NÁJOMCU</u>	16
<u>ČLÁNOK 19 – NÁJOMNÉ</u>	17
<u>ČLÁNOK 20 – DEFINÍCIA OBRATU</u>	17
[ZÁMERNE VYPUSTENÉ]	
<u>ČLÁNOK 21 – PLATENIE NÁJOMNÉHO</u>	17
21.1 Platenie Základného Nájomného.....	17
21.2 Platenie Dodatočného Nájomného.....	17
[ZÁMERNE VYPUSTENÉ]	
<u>ČLÁNOK 22 – DPH</u>	18
<u>ČLÁNOK 23 – ZABEZPEČENIE ZÁVÄZKOV NÁJOMCU ZO ZMLUVY</u>	18
<u>ČLÁNOK 24 – POPLATKY</u>	19
24.1 Spoločné Poplatky [zámerne vypustené].....	19
24.2 Poplatky vzťahujúce sa na Priestory	19
24.3 Platenie Spoločných Poplatkov- [zámerne vypustené].....	19
<u>ČLÁNOK 25 – POPLATKY PRE PRÍPAD POTENCIONÁLNEHO ZVÄČŠENIA NÁKUPNÉHO CENTRA</u>	19
[zámerne vypustené].....	
<u>ČLÁNOK 26 – ÚROK Z ONESKORENÝCH PLATIEB</u>	19
<u>ČLÁNOK 27 – PLATENIE FAKTÚR</u>	20
<u>ČLÁNOK 28 – SKONČENIE ZMLUVY</u>	20
<u>ČLÁNOK 29 – ZMLUVNÁ POKUTA ZA NESPLNENIE POVINNOSTI VYPRATAŤ PRIESTORY,</u> <u>ZADRŽIAVACIE PRÁVO</u>	23
<u>ČLÁNOK 30 – NEDELITEL'NOSŤ NÁJMU</u>	24
<u>ČLÁNOK 31 – PODNÁJOM, POSTÚPENIE PRÁV A PREVOD POVINNOSTÍ, INFORMOVANIE</u> ...	24
<u>ČLÁNOK 32 – NÁKLADY</u>	26
<u>ČLÁNOK 33 – ROZHODNÉ PRÁVO A JURISDIKCIA</u>	26

Parafy:	nájom nebytových priestorov pre prevádzku pošty v Nákupnom Centre OPTIMA Pošta Košice 7	Garant: ÚSM-OMNaNA
	Strana 3/42	Ev. číslo: 2146/2024

ČLÁNOK 34 – OZNÁMENIA	27
ČLÁNOK 35 – OSOBITNÉ USTANOVENIA	28
35.1 PRIESTORY, PREDMET ZMLUVY	28
35.2 ÚČEL NÁJMU	28
35.3 DOBA TRVANIA NÁJMU	28
35.4 DÁTUM PLATNOSTI A ÚČINNOSTI ZMLUVY	29
35.5 NÁJOMNÉ	29
35.6 PLATENIE ZÁKLADNÉHO NÁJOMNÉHO	29
35.7 ZÁBEZPEKA	30
35.8 PLATENIE POPLATKOV	30
35.9 OBCHODNÉ MÓLO	30
35.10 ODOVZDANIE PRIESTOROV A ICH OTVORENIE PRE VEREJNOSŤ	31
35.11 ROČNÝ MARKETINGOVÝ PRÍSPEVOK	31
35.12 ROZNE	31
Záverečné ustanovenia	34
PRÍLOHY 1: Plán priestorov	37
2: Prevádzkové pravidlá - ZÁMERNE VYPUSTENÉ	
3: Odovzdávací protokol	38
4: Logo nájomcu	40
5: Katastrálna mapa	41
6: ZÁMERNE VYPUSTENÉ	
7: Kontaktné údaje	42

PREVÁDZKOVÉ PRAVIDLÁ

[ZÁMERNE VYPUSTENÉ, DOSTUPNÉ NA WEBSTRÁNKE [HTTPS://OCOPTIMA.SK/INFORMACIE-PRE-NAJOMCOV/](https://ocoptima.sk/informacie-pre-najomcov/)]

Parafy:	nájom nebytových priestorov pre prevádzku pošty v Nákupnom Centre OPTIMA Pošta Košice 7	Garant: ÚSM-OMNaNA
	Strana 4/42	Ev. číslo: 2146/2024

ČLÁNOK 1 – PREDMET NÁJMU

1. Prenajímateľ je oprávneným a výlučným vlastníkom **stavby – obch. spol. centra OPTIMA** na Moldavskej ceste 32 v Košiciach („**Nákupné Centrum**“) postavenej na pozemkoch s parcelným číslom 499/133, 502/48, 502/49, zapísaná na liste vlastníctva č.13516, vedeného Katastrálnym úradom Košice, katastrálnym odborom pre Okres Košice IV, obec Košice - Juh, katastrálne územie Južné mesto, vyznačenej na katastrálnej mape, pripojenej v Prílohe 5 k tejto Zmluve. Nákupné Centrum pozostáva najmä z obchodnej galérie s nebytovými priestormi určenými na prevádzkovanie obchodu a poskytovanie služieb.
- Priestory, ktoré sú predmetom nájmu podľa tejto Zmluvy pozostávajú z jedného alebo viac nebytových priestorov označených výraznými čiarami alebo šrafovaním v plánoch, ktoré tvoria Prílohu č. 1 tejto Zmluvy o výmere definovanej v Článku 35 tejto Zmluvy (ďalej len „**Priestory**“).
- Prenajímateľ prenecháva Priestory opísané v Článku 35 a nachádzajúce sa v Nákupnom Centre do užívania Nájomcovi a Nájomca ich od Prenajímateľa prijíma a zaväzuje sa ich užívať, platiť Prenajímateľovi riadne a včas Nájomné, Poplatky a ďalšie dohodnuté platby a plniť všetky svoje povinnosti za podmienok dohodnutých touto Zmluvou.

ČLÁNOK 2 – ÚČEL NÁJMU

- 2.1 Priestory, ktoré sú predmetom nájmu podľa tejto Zmluvy, sa nachádzajú v Nehnuteľnosti bližšie špecifikovanej v čl. 1, v bode 1. tejto Zmluvy, v budove Nákupného Centra. Nehnuteľnosť je komplexom pozostávajúcim z prevádzok obchodov a služieb, je spoločne organizovaným a ohraničeným celkom, postaveným v rámci projektov Fáza I. a Fáza II. a riadeným za účelom uspokojovania potrieb svojich zákazníkov. Každá nebytová obchodná jednotka, ktorá je súčasťou komplexu Nákupného Centra, vrátane Priestorov prenajatých Nájomcom, musí zodpovedať spoločnému vysokému stupňu kvality. S ohľadom na tieto skutočnosti sa Nájomca zaväzuje vybaviť, zariadiť a prevádzkovať Priestory v súlade s touto Zmluvou a spôsobom, ktorý bude zodpovedať vysokému štandardu kvality všetkých obchodných a spoločných priestorov Nákupného Centra. Vyššie uvedené je pod výlučnou kontrolou Prenajímateľa, ktorý môže požadovať od Nájomcu splnenie adekvátnych požiadaviek a povinností, s čím Nájomca výslovne súhlasí. Tento záväzok Nájomcu je nevyhnutnou podmienkou, bez splnenia ktorej by Prenajímateľ s Nájomcom neuzavrel túto Zmluvu.
- 2.2 Zmluvné Strany sa výslovne dohodli, že Nájomca bude oprávnený v Priestoroch, ktoré sú predmetom tejto Zmluvy, vykonávať iba také činnosti, ktoré sú definované v Článku 35 tejto Zmluvy.

Parafy:	nájom nebytových priestorov pre prevádzku pošty v Nákupnom Centre OPTIMA Pošta Košice 7	Garant: ÚSM-OMNaNA
	Strana 5/42	Ev. číslo: 2146/2024

- 2.3** Ak je v Článku 35 definovaných viacero činností, ktoré je Nájomca oprávnený v Priestoroch vykonávať, Nájomca je súčasne povinný tieto vykonávať súbežne a nie je oprávnený prerušiť alebo zastaviť prevádzkovanie ani jednej z nich. Jedinou výnimkou z tohto pravidla môže byť prerušenie alebo zastavenie prevádzkovania niektorej z viacerých dohodnutých činností Nájomcu, ktorá má povahu činnosti vedľajšej.
- 2.4** Nájomca je oprávnený označiť Priestory výlučne iba označením (logom) špecifikovaným v Prílohe č. 4 tejto Zmluvy.
- Prenajímateľ súhlasí s umiestnením označenia predmetu nájmu Nájomcom na vstupnom portáli do Priestorov, na navigačných a informačných prvkoch v interiéri budovy, prípadne na fasáde budovy, v ktorej sa predmet nájmu nachádza. Označenie prevádzky je u Nájomcu štandardizované a bude v súlade s dizajn manuálom nájomcu. Nájomca predloží Prenajímateľovi na vedomie návrh označenia predmetu nájmu, ktorý sa bude následne podľa návrhu realizovať. V prípade, že prenajímateľ má svoj vlastný dizajn manuál označenia viacerých prevádzok v nájme, je na dohode oboch strán navrhnuť označenie predmetu nájmu Nájomcu, pričom toto označenie musí zodpovedať základným podmienkam dizajn manuálu Nájomcu, ako sú logo a označenie exteriéru základnou informačnou tabuľou. Prenajímateľ berie na vedomie a súhlasí s tým, že pri schvaľovaní označenia predmetu nájmu Nájomcu v súlade s dizajn manuálom Nájomcu, nie sú prípustné žiadne farebné odchýlky tohto označenia.
- 2.5** V prípade, že Nájomca nemôže pokračovať v prevádzkovaní činnosti v Priestoroch pod označením (názov prevádzky, logo) definovaným v tejto Zmluve z objektívneho dôvodu, o ktorom preukáže, že svojím konaním (resp. svojou nečinnosťou) nespôsobil jeho vznik, môže Nájomca navrhnúť Prenajímateľovi k písomnému odsúhlaseniu iné označenie (názov prevádzky, logo), pod ktorým by Nájomca svoje činnosti vykonával naďalej. Nové označenie (názov prevádzky, logo) musí byť rovnako verejne známe, musí sa vzťahovať na ten istý druh činnosti a musí garantovať obdobnú kvalitu značky tovarov alebo služieb ako predchádzajúce označenie. Prenajímateľ bezdôvodne neodmietne udeliť svoj súhlas k používaniu nového označenia (názvu prevádzky a loga) Nájomcu. Zmena označenia (názvu prevádzky resp. loga) Nájomcu musí byť predmetom písomnej zmeny tejto Zmluvy.
- 2.6** Účelné usporiadanie a vyváženosť a jednotnosť dizajnu a kvalitatívneho štandardu celého Nákupného Centra uvedená vyššie neumožňujú Nájomcovi akékoľvek právo exkluzivity alebo garanciu vzťahujúcu sa k obmedzeniu konkurencie.

ČLÁNOK 3 – DOBA TRVANIA NÁJMU

Táto Zmluva je uzatvorená na dobu uvedenú v Článku 35. Táto Zmluva sa stáva platnou v deň jej podpísania oboma Zmluvnými Stranami (ich oprávnenými zástupcami) a účinnou dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.

Parafy:	nájom nebytových priestorov pre prevádzku pošty v Nákupnom Centre OPTIMA Pošta Košice 7	Garant: ÚSM-OMNaNA
	Strana 6/42	Ev. číslo: 2146/2024

ČLÁNOK 4 - ODOVZDANIE PRIESTOROV

- 4.1** S prihliadnutím na to, že nájomca predmet nájmu užíval pred uzatvorením tejto zmluvy na základe predchádzajúcej Nájomnej zmluvy zo dňa 25.09.2014 a objednávky, Prenajímateľ mu bude predmet nájmu odovzdávať a vyhotoví aktuálny protokol o odovzdaní priestorov. Nájomca prehlasuje, že predmet nájmu je v stave spôsobilom na dohovorené užívanie. Nájomca vykonal pred uzatvorením tejto Nájomnej zmluvy na základe predchádzajúcej Nájomnej Zmluvy zo dňa 25.09.2014 v Priestoroch Dokončovacie práce a zariadil priestory akýmkoľvek a všetkým zariadením a inštaláciami potrebnými pre riadne a nepretržité prevádzkovanie činností, na ktoré majú byť Priestory v súlade s Nájomnou zmluvou prenajaté, a to na vlastné náklady. Akékoľvek takéto zariadenia a inštalácie boli vykonané v súlade s príslušnými správnymi rozhodnutiami a povoleniami a s pred touto Nájomnou zmluvou uzatvorenou dohodou o týchto zariadeniach a inštaláciách. Nájomca ostáva vlastníkom akéhokoľvek a všetkého zariadenia a inštalácii a výsledkov práce, ktoré Nájomca vykonal v Priestoroch na celú dobu platnosti tejto Zmluvy, ako aj na celú dobu platnosti predchádzajúcej Nájomnej Zmluvy zo dňa 25.09.2024 a objednávky. Nájomca ho bude na svoje náklady udržiavať v stave v akom ho prevzal, a to v súlade s ustanoveniami tejto Zmluvy.

ČLÁNOK 5 – PRÁCE VYKONANÉ V PRIESTOROCH

5.1 Povinnosti Nájomcu v súvislosti s Dokončovacími prácami

Úmyselne vypustené

5.2 Vykonanie prác

- 5.2.1** Nájomca zaistil vybavenie Priestorov akýmkoľvek a všetkým potrebným zariadením a inštaláciami (s výnimkou tých, ktoré bol povinný nainštalovať v súlade s Článkom 35 tejto Zmluvy a/alebo inou dohodou k tejto Zmluve Prenajímateľ), ktoré sú nevyhnutné pre riadne a nepretržité prevádzkovanie činností uvedených v Článku 35 tejto Zmluvy na požadovanej úrovni dizajnu a kvality, a to výlučne na vlastné náklady, a na takejto úrovni zaistí Priestory po celú dobu trvania nájmu podľa tejto Zmluvy na vlastné náklady udržiavať. Akékoľvek takéto zariadenia a inštalácie sa vykonajú a musia byť udržiavané v súlade s príslušnými správnymi povoleniami a s Technickými Špecifikáciami umiestnenými na webovom sídle Prenajímateľa. Nájomca ostáva vlastníkom akéhokoľvek a všetkého zariadenia a inštalácii a výsledkov práce, ktorými Nájomca na vlastné náklady zariadi Priestory po celú dobu platnosti tejto Zmluvy, pokiaľ sa nestanú v zmysle platných právnych predpisov súčasťou veci hlavnej.

Počas celej doby trvania nájmu založeného touto Zmluvou, ako aj na základe predchádzajúcej Nájomnej zmluvy zo dňa 25.09.2014 a objednávky č.4500503774 zo dňa 17.10.2024 môže Nájomca odpisovať akékoľvek náklady vzniknuté v súvislosti s Dokončovacími prácami ako

Parafy:	nájom nebytových priestorov pre prevádzku pošty v Nákupnom Centre OPTIMA Pošta Košice 7	Garant: ÚSM-OMNaNA
	Strana 7/42	Ev. číslo: 2146/2024

technické zhodnotenie prenajatej nehnuteľnosti v súlade s platnými právnymi predpismi (zákon č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov, v znení neskorších predpisov).

Nájomca bude pokračovať v odpisovaní doteraz neodpísanej čiastky technického zhodnotenia v sume 185 711,25€ k 31.12.2024. V prípade skončenia nájmu pred úplným odpísaním technického zhodnotenia, bude zostatková cena technického zhodnotenia vysporiadaná medzi prenajímateľom a nájomcom dohodou.

5.2.2 Nájomca je zodpovedný za zabezpečenie vydania všetkých potrebných správnych povolení súvisiacich s jeho činnosťou okrem stavebného povolenia a kolaudačného rozhodnutia, ktoré Prenajímateľ zabezpečí na vlastné náklady. Nájomca mu poskytne súčinnosť.

5.2.3 Nájomca nie je bez udelenia predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa oprávnený vykonávať v Priestoroch akékoľvek práce, ktoré môžu mať vplyv na stavbu Nákupného Centra ako celku, alebo práce, ktoré by mohli ovplyvniť prevádzku Nákupného Centra a/alebo bezpečnosť verejnosti. Všeobecne platí, že akékoľvek práce alebo úpravy vykonané Nájomcom v Priestoroch musia byť úplne v súlade s ustanoveniami uvedenými v Technických Špecifikáciách - k tejto Zmluve (umiestnené na webovom sídle Prenajímateľa), ktoré sa týkajú akýchkoľvek prác vykonávaných v priebehu doby trvania nájmu podľa Zmluvy.

5.2.4 Prenajímateľ je oprávnený vstúpiť do Priestorov kedykoľvek počas doby trvania nájmu po predchádzajúcom oznámení Nájomcovi za účelom preverenia spôsobu prevádzkovania Priestorov a dodržiavania pravidiel bezpečnosti a čistoty v nich avšak vždy len v sprievode povereného zástupcu nájomcu.

5.3 Ostatné

5.3.1 Nájomca je povinný udržiavať Priestory po celú dobu trvania nájmu v riadnom stave, t.j. v stave zodpovedajúcom dohodnutému spôsobu užívania predmetu nájmu a súčasne vhodnom pre prevádzkovanie obchodu či služieb, ďalej je povinný vykonať na vlastné náklady akékoľvek práce vyžadované pre zabezpečenie ich riadnej a nepretržitej prevádzky a na udržanie štandardu Nákupného Centra, tak ako je definovaný v tejto Zmluve. Nájomca je tiež povinný dodržiavať všetky správne povolenia týkajúce sa Priestorov, ako aj všetky všeobecne záväzné právne predpisy, vrátane bezpečnostných. V prípade, ak sa ukáže potrebným vykonať rozsiahlejšie opravy z akéhokoľvek dôvodu, je Nájomca povinný písomne o tom informovať Prenajímateľa bezodkladne po zistení takej skutočnosti, inak Nájomca nesie plnú zodpovednosť za akékoľvek škody vzniknuté porušením týchto jeho vyššie uvedených povinností voči Prenajímateľovi.

5.3.2 V prípade, že bude potrebné náležite doplniť alebo zmeniť informačné tabule resp. iné informačné prostriedky pre zákazníkov, ktoré sú umiestnené v objekte Nákupného Centra alebo súvisia s jeho prevádzkou z dôvodu zahájenia alebo zmeny prevádzkových aktivít Nájomcu v Priestoroch alebo z dôvodu zmeny označenia, pod ktorým Nájomca vykonáva svoje aktivity

Parafy:	nájom nebytových priestorov pre prevádzku pošty v Nákupnom Centre OPTIMA Pošta Košice 7	Garant: ÚSM-OMNaNA
	Strana 8/42	Ev. číslo: 2146/2024

v Nákupnom Centre, Nájomca sa zaväzuje uhradiť Prenajímateľovi, alebo akejkolvek tretej strane poverenej Prenajímateľom, všetky náklady účelne vynaložené na vykonanie takých doplnení alebo zmien.

ČLÁNOK 6 – OTVORENIE PRIESTOROV **(vypustené)**

ČLÁNOK 7 – NESPLNENIE POVINNOSTI OTVORIŤ PRIESTORY V POŽADOVANÝ DEŇ **(vypustené)**

ČLÁNOK 8 – SPRÁVNE POVOLENIA

- 8.1** Nájomca týmto vyhlasuje, že pred uzatvorením tejto Zmluvy obdržal riadne akékoľvek a všetky potrebné povolenia, oprávnenia (živnostenské listy a koncesie), iné správne rozhodnutia a licencie potrebné pre vykonávanie obchodných aktivít Nájomcu v Priestoroch podľa tejto Zmluvy, vrátane povolenia či licencie vzťahujúcej sa na užívanie loga Nájomcu, prípadne ochranných známk atď. v súlade s účelom nájmu uvedeným v Článku 35 (ďalej len „**Povolenia**“). Počas doby trvania nájmu dohodnutej touto Zmluvou sa Nájomca zaväzuje udržiavať všetky tieto Povolenia v platnosti a účinnosti, čo je povinný Prenajímateľovi na jeho výzvu bezodkladne preukázať. Prenajímateľ nie je povinný podniknúť v súvislosti s vydaním, platnosťou či účinnosťou Povolení Nájomcu akékoľvek kroky či prevziať akúkoľvek povinnosť či zodpovednosť, ledaže Prenajímateľ na základe vlastného uváženia zistí, že je to vhodné alebo potrebné pre naplnenie účelu tejto Zmluvy alebo pokiaľ mu určité povinnosti v súvislosti s obstaraním Povolení vyplývajú z ustanovení všeobecne záväzných platných právnych predpisov.
- 8.2** Nájomca sa zaväzuje nevzniesť voči Prenajímateľovi žiadne nároky týkajúce sa vydania alebo účinnosti Povolení, predovšetkým pokiaľ Nájomca nezaistí vydanie či predĺženie platnosti a/alebo účinnosti oprávnení k výkonu svojej podnikateľskej činnosti v Priestoroch s výnimkou prípadu, keď Prenajímateľovi vzniknú v tejto súvislosti povinnosti podľa bodu 8.1 vyššie.

ČLÁNOK 9 – PRAVIDLÁ

- 9.1** Pred podpísaním tejto Zmluvy Zmluvnými Stranami sa Nájomca oboznámil s pravidlami organizácie a prevádzky Nákupného Centra, ktoré sú umiestnené na webovom sídle Prenajímateľa <https://ocoptima.sk/informacie-pre-najomcov/> („**Prevádzkové Pravidlá**“), a týmto vyjadruje svoj súhlas s ich ustanoveniami a povinnosťami Nájomcu z nich vyplývajúcimi, ktoré sa súčasne zaväzuje dodržiavať. Nájomca týmto ďalej výslovne súhlasí i s tým, že počas doby trvania nájmu podľa tejto Zmluvy môžu byť Prevádzkové Pravidlá Prenajímateľom jednostranne doplnené či zmenené. Táto zmena či doplnenie nevyžadujú uzatvorenie písomného dodatku k tejto Zmluve, voči Nájomcovi však budú účinné až okamihom ich oznámenia Nájomcovi buď v písomnej forme

Parafy:	nájom nebytových priestorov pre prevádzku pošty v Nákupnom Centre OPTIMA Pošta Košice 7	Garant: ÚSM-OMNaNA
	Strana 9/42	Ev. číslo: 2146/2024

v súlade s čl. 34 Zmluvy alebo spôsobom uvedeným v Prevádzkových Pravidlách. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť dodržiavanie Prevádzkových Pravidiel všetkými svojimi zamestnancami, dodávateľmi a zákazníkmi. **Prevádzková doba nájomcu je upravená v čl. 35.12.6.**

- 9.2** V prípade, ak akékoľvek ustanovenie tejto Zmluvy je/bude v rozpore s ustanoveniami uvedenými v Prevádzkových Pravidlách, Zmluvné Strany sa budú riadiť ustanoveniami tejto Zmluvy, ktorá má prednosť.

ČLÁNOK 10 – ZHROMAŽDENIE A MARKETING

[zámerne vypustené]

ČLÁNOK 11 – PREVÁDZKOVANIE PRIESTOROV

- 11.1** Nájomca je povinný po celú dobu prevádzkovania Priestorov podľa Zmluvy udržiavať Priestory vybavené zariadením, vybavením a tovarom v dostatočnom množstve, kvalite a rôznorodom sortimente tak, aby bolo možné vykonávať podnikateľské aktivity Nájomcu definované v Článku 35 v neobmedzenom rozsahu a v súlade s vysokým štandardom Nákupného Centra.
- 11.2** Nájomca je povinný mať prenajaté Priestory otvorené pre verejnosť nepretržite počas otváracích hodín stanovených v bode 35.12.6 – Prevádzková doba nájomcu. Nájomca je tiež povinný zaistiť v prenajatých Priestoroch nepretržitú prevádzku kúrenia a/alebo klimatizácie a osvetlenia v otváracích hodinách a v súlade s ďalšími podmienkami stanovenými v rozhodnutí Zhromaždenia a/alebo v Prevádzkových Pravidlách.
- 11.3** Akékoľvek kroky zo strany Nájomcu uskutočnené pri výkone jeho obchodnej a podnikateľskej činnosti, ktoré budú alebo by mohli mať negatívny vplyv na prestíž a dobré meno Nákupného Centra (dražby, predaj tovaru priamo z paliet, trvalé hromadné výpredaje a zníženia cien, agitovanie v spoločných priestoroch, negatívny vzhľad výkladov v rozpore s Prevádzkovými Pravidlami atď.) sú bez udelenia predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa výslovne zakázané.
- 11.4** Zásadné alebo opakované porušenie ktorejkoľvek z povinností Nájomcu uvedených v tomto Článku 11, je Zmluvnými Stranami považované za jej podstatné porušenie a zakladá právo Prenajímateľa od Zmluvy odstúpiť s okamžitou účinnosťou.
- 11.5** Nájomca je povinný užívať Priestory takým spôsobom, aby sa predchádzalo vzniku nebezpečenstva ich poškodenia alebo zničenia a zaväzuje sa zabezpečiť, aby jeho dodávateľa, zákazníci, a vo všeobecnosti všetky fyzické a právnické osoby vykonávajúce pre Nájomcu

Parafy:	nájom nebytových priestorov pre prevádzku pošty v Nákupnom Centre OPTIMA Pošta Košice 7	Garant: ÚSM-OMNaNA
	Strana 10/42	Ev. číslo: 2146/2024

akúkoľvek činnosť a/alebo prítomné v Priestoroch, svojim konaním v rozpore so Zmluvou a jej prílohami, neobmedzovali a neznemožnili Prenajímateľovi alebo ďalším nájomcom Nákupného Centra riadnu prevádzku a užívanie priestorov Nákupného Centra.

ČLÁNOK 12 – ZMENY A ÚDRŽBA

12.1 Zariadenie a vybavenie Priestorov

12.1.1 Nájomca je povinný predložiť Prenajímateľovi k jeho predchádzajúcemu odsúhlaseniu všetky plány, projekty a návrhy vzťahujúce sa k akýmkoľvek a všetkým úpravám a zmenám Priestorov, ktoré má Nájomca záujem vykonať počas doby trvania nájmu podľa Zmluvy. Prenajímateľ si týmto vyhradzuje právo odmietnuť také modifikácie a zmeny na vybavení a zariadení, ktoré podľa jeho názoru nie sú kompatibilné s vybavením, zariadením alebo dizajnom Nákupného Centra, nevyhovujú z hľadiska bezpečnosti prevádzky Nákupného Centra, alebo ktoré môžu negatívne ovplyvniť integritu, statiku či konštrukciu budovy Nákupného Centra.

12.1.2 Za žiadnych okolností nesmie Nájomca použiť počas ním realizovaných prác, zmien a úprav týkajúcich sa Priestorov počas doby trvania nájmu akékoľvek materiály obsahujúce azbest a/alebo ostatné zakázané látky či zložky v zmysle platných právnych predpisov Slovenskej republiky a technických noriem.

12.1.3 V prípade zistenia, že stavebné materiály použité Nájomcom počas ním realizovaných prác týkajúcich sa Priestorov, ako aj v priebehu doby trvania nájmu sú zakázané platnými všeobecne záväznými právnymi predpismi alebo technickými normami, alebo obsahujú azbest a/alebo iné zakázané látky či zložky, bude Prenajímateľ povinný túto skutočnosť v zmysle platných všeobecne záväzných predpisov oznámiť príslušným úradom a môže kedykoľvek počas platnosti Zmluvy, ako aj po jej ukončení, požadovať po Nájomcovi ich odstránenie, a to na vlastné náklady, zodpovednosť a riziko Nájomcu. V prípade, že Nájomca takejto výzve Prenajímateľa bezodkladne (najneskôr však do uplynutia lehoty vo výzve stanovenej) nevyhoví, bude Prenajímateľ oprávnený zabezpečiť ich odstránenie na náklady a nebezpečenstvo Nájomcu treťou osobou. Nájomca sa zaväzuje nahradiť Prenajímateľovi v plnej výške všetky náklady vynaložené na odstránenie vyššie uvedených látok či materiálov. Nájomca bude taktiež povinný nahradiť Prenajímateľovi akúkoľvek škodu, vzniknutú v súvislosti s použitím uvedených látok a materiálov zo strany Nájomcu a s ich odstránením, a to i po skončení platnosti tejto Zmluvy.

12.1.4 Nájomca je povinný na svoje vlastné náklady pripojiť elektrické a elektronické spotrebiče a zariadenia umiestnené v jeho Priestoroch na spoločný energetický distribučný systém

Parafy:	nájom nebytových priestorov pre prevádzku pošty v Nákupnom Centre OPTIMA Pošta Košice 7	Garant: ÚSM-OMNaNA
	Strana 11/42	Ev. číslo: 2146/2024

Nákupného Centra tak, ako bol Prenajímateľom navrhnutý a následne v Nákupnom Centre umiestnený, pokiaľ Prenajímateľ výslovne neprevzal túto povinnosť na seba.

12.1.5 S ohľadom na skutočnosť, že nebytové priestory (jednotky) v Nákupnom Centre budú vybavené preskleným výkladom smerujúcim na Obchodné mólo, Nájomca je povinný zariadiť Priestory nábytkom a ďalším zariadením a vybavením špecifického typu, ktoré musí byť v súlade so zariadením a vybavením spoločných priestorov Nákupného Centra a prílohou č. 6 tejto Zmluvy (vrátane prvkov zabezpečujúcich Priestory: rolety, mreže a pod.) v súlade s požiadavkami Prenajímateľa.

12.1.6 Nájomca sa zaväzuje vždy vopred Prenajímateľovi dodať na odsúhlasenie časový rozvrh a rozsah vykonávania akýchkoľvek prác, ktoré je v Priestoroch povinný sám vykonať, alebo ktorých uskutočnenie plánuje. Nájomca týmto berie na vedomie, že nie je oprávnený začať s vykonávaním takýchto prác bez udelenia predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľovho s časovým rozvrhom a so spôsobom výkonu prác.

12.1.7 Nájomca nie je oprávnený bez udelenia predchádzajúceho výslovného písomného súhlasu Prenajímateľa vykonávať v Priestoroch akúkoľvek činnosť, ktorá by mohla ovplyvniť budovu ako celok, ako napríklad vŕtanie alebo perforácia nosných stien, stĺpov, podláh, búranie či rozdelenie stien oddeľujúcich susediace priestory, ďalej akúkoľvek činnosť, ktorá by mohla ovplyvniť kúrenie, klimatizáciu alebo spoločné zariadenia, výklady, označenia a zariadenia viditeľné zvonku Priestorov alebo činnosti, ktoré by mohli ovplyvniť bezpečnosť zdravia alebo majetku verejnosti či tretích osôb. Vo všeobecnosti akákoľvek práca vykonávaná Nájomcom musí byť v absolútnom súlade s ustanoveniami tejto Zmluvy, ktoré sa vzťahujú na prácu vykonávanú počas doby trvania nájmu.

12.1.8 V prípade, že si práca vykonávaná Nájomcom v Priestoroch vyžaduje umiestnenie lešení alebo podobných dočasných konštrukcií, ktoré zasahujú do spoločných priestorov, ich použitie a umiestnenie plagátov alebo reklamy na nich podlieha výlučnému rozhodovaniu Prenajímateľa alebo ďalšej osoby schválenej Prenajímateľom.

12.1.9 V prípade, že po dobu výkonu akýchkoľvek prác Nájomcu v Priestoroch bude nutné zakryť výklad Priestoru zasahujúci do Obchodného móla alebo spoločných priestorov, potlač alebo iný spôsob zakrytia výkladu podlieha schváleniu zo strany Prenajímateľa. Každé takéto zakrytie výkladu musí byť vykonané v súlade so štandardami Nákupného Centra.

12.2 Údržba Priestorov

Parafy:	nájom nebytových priestorov pre prevádzku pošty v Nákupnom Centre OPTIMA Pošta Košice 7	Garant: ÚSM-OMNaNA
	Strana 12/42	Ev. číslo: 2146/2024

- 12.2.1** Nájomca je povinný priebežne udržiavať vlastné zariadenia umiestnené v prenajatých priestoroch (zabudované v rámci stavby pošty). Nájomca musí predovšetkým zabezpečiť, aby vodovodné potrubie v Priestoroch nezamrzlo. Nájomca je povinný udržiavať všetky ním užívané napojenia na distribučné systémy a rozvody (vzdušné, vodné, energetické, odpadové, atď.) umiestnené v Priestoroch a slúžiace výlučne pre prevádzkové potreby Priestorov v stave spôsobilom na obvyklé užívanie a zabezpečovať ich opravy.
- 12.2.2** Nájomca plní povinnosti vyplývajúce z § 4 písm. a), b), c), d), e), f), g), h), o), p), q) a § 5 písm. a), b), c), f), h), i), j), zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov, zákona NR SR č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov a z ostatných platných právnych predpisov na úseku ochrany pred požiarmi a bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci.
- 12.2.3** Nájomca je ďalej povinný na vlastné náklady počas celej doby trvania nájmu zabezpečovať bežné opravy, údržbu a revízie všetkých zariadení umiestnených v Priestoroch, predovšetkým elektrických, elektronických a mechanických zariadení a priebežne kontrolovať ich bezpečnosť a prevádzkyschopnosť v súlade s príslušnými právnymi predpismi.
- 12.2.4** Nájomca je povinný počas celej doby trvania nájmu udržiavať prenajaté Priestory a prístup do nich na vlastné náklady v čistote a v dobrom stave tak, aby ich bolo možné riadne a nepretržite užívať a tiež je povinný na vlastné náklady vykonávať všetky potrebné bežné opravy v nich. Nájomca je predovšetkým povinný na vlastné náklady udržiavať, upratovať, opravovať a vymieňať presklené súčasti Priestorov a ich rámy.
- 12.2.5** Prenajímateľ bude oprávnený vstupovať do Priestorov počas celej doby trvania nájmu vždy v sprievode povereného zástupcu nájomcu po vopred dohodnutom čase za účelom kontroly vykonávania údržby a dodržiavania bezpečnosti a čistoty Priestorov. V prípade, že Prenajímateľ pri kontrole zistí porušenie povinností Nájomcu, bude oprávnený vykonať akékoľvek potrebné čistenie, údržbu, opravy a opatrenia na zaistenie bezpečnosti na náklady Nájomcu za podmienok stanovených v Článku 14 nižšie.
- 12.2.6** Nájomca je povinný strpieť výkon nevyhnutných prác Prenajímateľa potrebných z hľadiska údržby, čistoty, bezpečnosti, zachovania a vylepšovania budovy a priestorov Nákupného Centra alebo z hľadiska stavebných úprav, ako napríklad rozšírenie nadstavby v ďalších nebytových priestoroch a/alebo v spoločných častiach Nákupného Centra alebo jeho okolí kedykoľvek počas trvania doby nájmu, a to bez možnosti nároku na náhradu škody alebo na vrátenie príslušnej časti Základného Nájomného alebo Dodatočného Nájomného za

Parafy:	nájom nebytových priestorov pre prevádzku pošty v Nákupnom Centre OPTIMA Pošta Košice 7	Garant: ÚSM-OMNaNA
	Strana 13/42	Ev. číslo: 2146/2024

podmienky, že takéto práce neobmedzia riadne užívanie Priestorov Nájomcom podľa podmienok stanovených v tejto Zmluve.

Prenajímateľ môže počas celej doby trvania nájmu vykonať akékoľvek prestavby a/alebo opravy budovy a priestorov Nákupného Centra alebo Priestorov, alebo inštalácie na/v Priestoroch, ktoré bude považovať za užitočné alebo vhodné, s ohľadom na potreby Nákupného Centra alebo na jeho čo najefektívnejšie využitie, to však len za predpokladu, že Prenajímateľ bude Nájomcu informovať o realizácii prestavby budovy, priestorov Nákupného Centra alebo Priestorov najneskôr dva (2) týždne vopred. Napriek tomu však Prenajímateľ môže na základe predchádzajúceho oznámenia Nájomcovi vykonať akékoľvek nevyhnutné opravy a odstránenia závad brániacich riadnemu užívaniu budovy a priestorov Nákupného Centra a Priestorov. Nájomca je v tejto súvislosti povinný poskytnúť Prenajímateľom všetku potrebnú súčinnosť, inak je v plnom rozsahu zodpovedný za škody spôsobené porušením tejto povinnosti. Nájomca sa však môže domáhať zníženia nájomného alebo ostatných platieb, alebo inej formy kompenzácie za strpenie obmedzení užívania Priestorov v súvislosti s prestavbou, rekonštrukciou alebo nevynútenou opravou vykonávanou Prenajímateľom, to však len za podmienky, že: (i) také obmedzenie trvalo po dobu dlhšiu ako jeden (1) týždeň v kalendárnom mesiaci.

12.2.8 Nájomca je povinný na vlastné náklady uskutočniť všetky opatrenia požadované Prenajímateľom pre účely vykonania prác špecifikovaných v bode 12.2.7., a to predovšetkým sprístupniť včas a v dostatočnom rozsahu prenajaté Priestory Prenajímateľovi alebo osobám ním povereným.

12.2.9 Nájomca sa zaväzuje, že z vonkajšej strany Priestorov ani dočasne neumiestni žiadne zariadenia či označenia, ktoré by zasahovali nad spoločnú horizontálnu či vertikálnu úroveň Obchodného móla a ktoré by znemožňovali alebo obmedzovali dobrú viditeľnosť na priečelia jednotiek ostatných nájomcov.

12.2.10 Nájomca sa zaväzuje v Priestoroch strpieť existujúce i v budúcnosti v prospech tretích osôb vybudované vedenia a rozvody akýchkoľvek inštalácií a sietí za predpokladu, že sú zmienené v Prílohe č. 1 alebo Prílohe č. 2 alebo Prílohe č. 6 Zmluvy alebo pokiaľ na ne bude Prenajímateľom vopred upozornený.

ČLÁNOK 13 – RÔZNE

Zmluvné Strany sa dohodli, že Základné Nájomné a/alebo Dodatočné Nájomné nebude za žiadnych okolností znížené v dôsledku prerušenia alebo zastavenia prevádzky spoločných distribučných systémov a rozvodov, výtahov, pohyblivých schodov, posuvných pásov,

Parafy:	nájom nebytových priestorov pre prevádzku pošty v Nákupnom Centre OPTIMA Pošta Košice 7	Garant: ÚSM-OMNaNA
	Strana 14/42	Ev. číslo: 2146/2024

dvihačov, alebo prerušenia poskytovania služieb spojených s nájmom, krádeže, škody vzniknutej v Priestoroch alebo spoločných priestoroch Nákupného Centra, ibaže by sa preukázalo, že tieto boli spôsobené Prenajímateľom a súčasne za splnenia podmienky, že také prerušenie či zastavenie obmedzí užívanie Priestorov Nájomcom podľa podmienok stanovených v tejto Zmluve.

ČLÁNOK 14 – PORUŠENIE POVINNOSTÍ NÁJOMCOM

- 14.1** V prípade, že Nájomca poruší akúkoľvek svoju povinnosť vyplývajúcu z tejto Zmluvy a jej Príloh a ak neodstráni protiprávny stav či negatívne dôsledky takého porušenia ani v priebehu ôsmich (8) dní nasledujúcich po obdržaní upozornenia Prenajímateľa zaslaného Nájomcovi doporučenou poštou alebo doručeného osobne, bude Prenajímateľ (sám alebo prostredníctvom ním poverenej tretej osoby) oprávnený zabezpečiť splnenie predmetnej povinnosti Nájomcu, alebo odstrániť negatívne dôsledky porušenia povinnosti Nájomcu, pokiaľ to bude možné, to všetko na náklady, riziko a nebezpečenstvo Nájomcu. Všetky náklady vynaložené Prenajímateľom v dôsledku tohto postupu budú Nájomcovi vyúčtované v prvej nasledujúcej faktúre vystavenej Prenajímateľom pre účely platenia Základného Nájomného. Prenajímateľ je však oprávnený v prípade bezprostredne hroziacej škody vykonať opatrenia k jej odvráteniu, a to aj bez predchádzajúceho upozornenia Nájomcu.
- 14.2** V prípade, že postup Prenajímateľa podľa predchádzajúceho bodu nebude možný, bude Prenajímateľ po márnom uplynutí osemdňovej lehoty na nápravu oprávnený s okamžitou účinnosťou od tejto Zmluvy odstúpiť.

ČLÁNOK 15 – VRÁTENIE PRIESTOROV PO SKONČENÍ NÁJMU

- 15.1** Po uplynutí Nájomu je Nájomca povinný vrátiť Prenajímateľovi prenajaté Priestory vypratane v stave, v akom ich od Prenajímateľa prevzal s ohľadom na obvyklé opotrebenie, pokiaľ sa Zmluvné Strany nedohodnú inak. Pri vrátení Priestorov a všetkých originálov a kópií kľúčov a vstupných kariet od Priestorov podpíšu Zmluvné Strany odovzdávací protokol. Prenajímateľ oznámi Nájomcovi dátum vrátenia Priestorov vopred. Odovzdávací protokol podpísaný Prenajímateľom a dôveryhodnou treťou osobou bude dôkazom o skutočnom stave vrátených Priestorov i v prípade, ak sa Nájomca nezúčastní na vrátení Priestorov osobne.
- 15.2** Pokiaľ sa týka stavebných úprav alebo iných prác vykonaných Nájomcom (alebo v jeho mene) v Priestoroch počas platnosti tejto Zmluvy, bude Prenajímateľ oprávnený požadovať po skončení nájmu po Nájomcovi, aby tieto práce a úpravy odstránil a uviedol Priestory do pôvodného stavu, v akom ich od Prenajímateľa prevzal. Prenajímateľ sa však na základe vlastného uváženia môže rozhodnúť, že časť alebo všetky práce a stavebné úpravy Priestorov

Parafy:	nájom nebytových priestorov pre prevádzku pošty v Nákupnom Centre OPTIMA Pošta Košice 7	Garant: ÚSM-OMNaNA
	Strana 15/42	Ev. číslo: 2146/2024

budú v Priestoroch ponechané. Nájomca súhlasí s tým, aby Prenajímateľ v prípade, že sa rozhodne časť alebo všetky stavebné úpravy a práce v Priestoroch zachovať, nechal na náklady Nájomcu vyhotoviť znalecký posudok a hodnotu uvedených Nájomcom vykonaných prác a úprav v Priestoroch určenú týmto znaleckým posudkom jednostranne započítal voči akýmkoľvek pohľadávkam Prenajímateľa voči Nájomcovi, pokiaľ sa Zmluvné Strany nedohodnú na inom vzájomnom vyrovnaní. Nájomca súhlasí s takýmto jednostranným započítaním u všetkých pohľadávok Prenajímateľa voči Nájomcovi, a to i v tých prípadoch, keď to príslušné ustanovenia zákona (napr. § 581 ods.1, ods.2 Občianskeho zákonníka, § 359 a nasl. Obchodného zákonníka) nepripúšťajú. Nájomca súhlasí, aby Prenajímateľ sám vybral súdneho znalca, ktorý vykoná ohodnotenie vyššie uvedených prác a úprav znaleckým posudkom.

ČLÁNOK 16 – KONKURENČNÁ KLAUZULA

[zámerne vypustené]

ČLÁNOK 17 – POISTENIE PRENAJÍMATEĽA

Prenajímateľ záväzne vyhlasuje, že do dňa podpisu Zmluvy platne uzavrel tieto poistné zmluvy:

17.1 Majetkové poistenie

Toto poistenie sa týka nehnuteľnosti vrátane stavebných častí Nákupného Centra.

Toto poistenie pokrýva najmä nasledovné poistné riziká:

- a) oheň, explózia, povodeň a ďalšie živelné riziká, rovnako ako akákoľvek škoda spôsobená poruchou protipožiarnych zariadení, a to až do sumy obstarávacích nákladov nových vecí;
- b) škoda spôsobená vodou z vodovodného potrubia; a
- c) škoda na majetku Prenajímateľa spôsobená krádežou vlámaním a vandalizmom.

17.2 Poistenie zodpovednosti

Prenajímateľ je poistený proti občianskoprávnej zodpovednosti ako vlastník Nehnuteľnosti a rovnako ako prevádzkovateľ a manažér spoločných priestorov Nákupného Centra.

ČLÁNOK 18 – POISTENIE NÁJOMCU

18.1 Nájomca je povinný mať uzatvorenú poistnú zmluvu s poistením

- (a) Predmetu nájmu a vybavenia Predmetu nájmu a všetkých vecí inštalovaných v Predmete nájmu;
- (b) zámerne vypustené
- (c) proti občiansko-právnej zodpovednosti voči tretím osobám pokrývajúce škody spôsobené na majetku a živote a zdraví osôb;

18.2 Nájomca je povinný na požiadanie Prenajímateľa predložiť Prenajímateľovi potvrdenie poisťovacej spoločnosti, že Nájomca udržiava vyššie uvedenú poistnú zmluvu v platnosti.

Parafy:	nájom nebytových priestorov pre prevádzku pošty v Nákupnom Centre OPTIMA Pošta Košice 7	Garant: ÚSM-OMNaNA
	Strana 16/42	Ev. číslo: 2146/2024

ČLÁNOK 19 – NÁJOMNÉ

19.1 Zmluvné strany považujú všetky ustanovenia tejto Zmluvy, vzťahujúce sa k povinnosti Nájomcu platiť Prenajímateľovi riadne, včas a za stanovených podmienok dohodnuté nájomné (vrátane dohodnutého spôsobu stanovenia výšky nájomného a poplatky za elektrinu, za podstatné povinnosti Nájomcu, bez určenia ktorých by Zmluvné Strany neuzatvorili túto Zmluvu.

19.2 Nájomca je povinný platiť Prenajímateľovi za užívanie Priestorov na účel dohodnutý touto Zmluvou základné nájomné vo výške uvedenej v Článku 35 Zmluvy (ďalej len „**Základné Nájomné**“).

ČLÁNOK 20 – DEFINÍCIA OBRATU

[zámerne vypustené]

ČLÁNOK 21 – PLATENIE NÁJOMNÉHO

21.1 Platenie Základného Nájomného

21.1.1 Nájomca sa zaväzuje Prenajímateľovi počas celej doby trvania nájmu podľa Zmluvy platiť Základné Nájomné polročne na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom v druhom mesiaci príslušného kalendárneho polroka, za ktorý sa Základné Nájomné platí. Dohodou strán sa lehota splatnosti faktúry za Základné Nájomné stanovuje na 14 dní odo dňa doručenia faktúry nájomcovi. Prvá platba Základného Nájomného bude zaplatená v deň stanovený v Článku 35. Nájomca bude uhrádzať platby Základného Nájomného na Prenajímateľov bankový účet uvedený v záhlaví tejto Zmluvy, alebo na jeho iný bankový účet uvedený Prenajímateľom vo vystavenej faktúre.

21.1.2 Prvé Základné Nájomné pokrývajúc čas medzi začiatkom povinnosti platiť Základné Nájomné stanoveným v Článku 35 tejto Zmluvy do konca príslušného kalendárneho polroka bude vypočítané pomerne.

21.1.3 Základné Nájomné pokrývajúc čas od začiatku posledného polroka povinnosti platiť Základné Nájomné do konca platnosti tejto Zmluvy bude vypočítané pomerne.

21.2 Platenie Dodatočného Nájomného

[zámerne vypustené]

ČLÁNOK 22 – DPH

Parafy:	nájom nebytových priestorov pre prevádzku pošty v Nákupnom Centre OPTIMA Pošta Košice 7	Garant: ÚSM-OMNaNA
	Strana 17/42	Ev. číslo: 2146/2024

Vyššie uvedené Základné Nájomné je dohodnuté bez dane z pridanej hodnoty (DPH). Vyúčtované platby Základného Nájomného budú Prenajímateľom navýšené o DPH v zákonnej výške (sadzbe) v zmysle platnej legislatívy. Prenajímateľ sa v súlade s ust. § 38 ods.5 zákona č. 222/2004 Z.z. o dani z pridanej hodnoty, v platnom znení rozhodol, že nájom a podnájom akýchkoľvek nebytových priestorov Nákupného Centra nebude oslobodený od DPH pre žiadnych nájomcov, ktorí sú registrovanými platiteľmi DPH.

ČLÁNOK 23 – ZABEZPEČENIE ZÁVÄZKOV NÁJOMCU ZO ZMLUVY

23.1 Pred podpisom tejto Zmluvy poskytol Nájomca Prenajímateľovi pre účely zabezpečenia svojich záväzkov peňažnej povahy vyplývajúcich z tejto Zmluvy, zábezpeku minimálne vo výške vzájomne dohodnutej Zmluvnými Stranami ako trojnásobok súčtu:

(a) Základného Nájomného;

(„Zábezpeka“).

Po celý čas platnosti tejto Zmluvy musí Zábezpeka predstavovať minimálne sumu rovnajúcu sa jednej štvrtine (1/4) ročných platieb Základného nájomného Nájomcu vzťahujúcich sa k nájmu Priestorov. Minimálna výška Zábezpeky je stanovená v Článku 35 tejto Zmluvy. Zábezpeka zabezpečuje plnenie platobných povinností Nájomcu v tejto Zmluve dohodnutých. Prenajímateľ môže použiť prostriedky zo Zábezpeky v prípade, ak Nájomca nesplní ktorúkoľvek z jeho povinností nižšie uvedených:

- (i) uhradiť riadne a včas akékoľvek platby v Zmluve uvedené (predovšetkým platby Základného Nájomného a ďalších platieb Nájomcu za skutočnú spotrebu elektrickej energie podľa Zmluvy); alebo
- (ii) akúkoľvek z jeho ďalších povinností podľa tejto Zmluvy, v dôsledku čoho Prenajímateľ môže od Nájomcu požadovať zaplatenie zmluvnej pokuty, vydanie bezdôvodného obohatenia, náhradu škody, náhradu akýchkoľvek nákladov vynaložených Prenajímateľom (vrátane prípadu poškodenia alebo zničenia Priestorov Nájomcom, nesplnenia jeho povinnosti uhradiť svoje telefónne účty a pod.). Týmto sa výslovne zdôrazňuje, že Prenajímateľ môže použiť prostriedky Zábezpeky tiež v prípade, ak Nájomca nesplní zmluvnú povinnosť zabezpečiť určitú činnosť (napr. včasné a riadne odstránenie zariadenia) a takáto činnosť bude na základe následnej požiadavky Prenajímateľa vykonaná treťou osobou určenou na tieto účely výlučne Prenajímateľom. V takomto prípade bude Zábezpeka Prenajímateľom použitá na pokrytie nákladov vzniknutých v súvislosti s činnosťou tretej osoby.

ČLÁNOK 24 – POPLATKY

Parafy:	nájom nebytových priestorov pre prevádzku pošty v Nákupnom Centre OPTIMA Pošta Košice 7	Garant: ÚSM-OMNaNA
	Strana 18/42	Ev. číslo: 2146/2024

Ustanovenia tohto Článku Zmluvy sa týkajú akýchkoľvek a všetkých nákladov účelne vynaložených na zaistenie poskytovania nižšie uvedených prác, výkonov a služieb, predovšetkým nákladov vzťahujúcich sa k zamestnancom, dodávateľom, výmenám zariadenia a vybavenia, užívaniu priestorov Nákupného Centra, nákladov na odmeny a vybavenie personálu, dodávky elektriny, vody, palív a iných energií, platby daní, poistného, zákonných odvodov, nákladov na poplatky, ďalšie výdavky a platby vzťahujúce sa k prevádzke, označeniu Nákupného Centra a jeho jednotlivých častí (vrátane označení umiestnených mimo objektu Nákupného Centra), propagácii Nákupného Centra atď.

24.1 Spoločné Poplatky [zámerne vypustené]

24.2 Poplatky vzťahujúce sa na Priestory

24.2.1 Nájomca uhradí Prenajímateľovi náklady za skutočnú spotrebu elektrickej energie.

24.2.2 Náklady súvisiace so spotrebou elektrickej energie budú vymierané ako funkcia reálnej spotreby každého Nájomcu na základe inštalovaných meračov.

24.2.3 Platenie Poplatkov vzťahujúcich sa na Priestory

Nájomca uhradí Poplatky vzťahujúce sa na Priestory podľa skutočnej spotreby elektrickej energie na základe obdržania faktúry zaslanej Prenajímateľom.

Ak budú Prenajímateľom fakturované zálohy za spotrebu elektrickej energie, bude skutočná celková suma Poplatkov Nájomcu vzťahujúcich sa na Priestory na príslušný rok Prenajímateľom vyúčtovaná v nasledujúcom roku a akékoľvek rozdiely vyplývajúce z povinnosti Nájomcu na základe vyúčtovania v porovnaní s platbami skutočne zaplatenými za daný rok, budú vzájomne vysporiadané (preplatok / nedoplatok) do konca marca na základe vyúčtovania, a to do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania Nájomcovi.

24.3 Platenie Spoločných Poplatkov [zámerne vypustené]

ČLÁNOK 25 – POPLATKY PRE PRÍPAD POTENCIONÁLNEHO ZVÄČŠENIA NÁKUPNÉHO CENTRA

[zámerne vypustené]

ČLÁNOK 26 – ÚROK Z ONESKORENÝCH PLATIEB

26.1 Zmluvné Strany sa dohodli, že v prípade, ak sa jedna zo Zmluvných Strán dostane do omeškania s akoukoľvek platbou voči druhej Zmluvnej Strane, je strana, ktorá nie je v omeškaní oprávnená požadovať od druhej strany zaplatenie zákonných úrokov z omeškania určených vo všeobecne záväzných právnych predpisoch. Zákonný úrok z omeškania začne plynúť dňom

Parafy:	nájom nebytových priestorov pre prevádzku pošty v Nákupnom Centre OPTIMA Pošta Košice 7	Garant: ÚSM-OMNaNA
	Strana 19/42	Ev. číslo: 2146/2024

nasledujúcim po dni splatnosti faktúry, až do dňa platby vrátane, ak platba nebola uhradená v lehote jej splatnosti.

- 26.2** Nájomca bude navyše povinný zaplatiť Prenajímateľovi náklady vzťahujúce sa k vymáhaniu dlžnej čiastky, so zaplatením ktorej bude Nájomca v omeškaní. V prípade zahájenia súdneho konania Prenajímateľom a jeho úspechu v tomto spore, bude Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi vynaložené trovy konania (vrátane nákladov právneho zastúpenia) vo výške náhrady priznanej súdom.

ČLÁNOK 27 – PLATENIE FAKTÚR

- 27.1** Základné Nájomné a Poplatky za elektrickú energiu a všeobecne akékoľvek a všetky peňažné záväzky dohodnuté touto Zmluvou v EUR budú vyúčtované v EUR. Dohodou strán sa lehota splatnosti faktúry stanovuje na 14 dní odo dňa doručenia faktúry Nájomcovi. Faktúry zasielané poštou sa považujú za doručené v deň prevzatia zásielky Zmluvnou Stranou alebo v deň odopretia prevziať zásielku Zmluvnou Stranou, inak v deň keď sa zásielka posielaná na poslednú známu adresu druhej strany vrátila odosielajúcej Zmluvnej Strane späť. Faktúry doručované prostredníctvom elektronických médií sa považujú za doručené nasledujúci pracovný deň po ich odoslaní.
- 27.2** Faktúra musí obsahovať všetky náležitosti podľa zákona č. 222/2004 Z. z. o DPH v platnom znení. V prípade, ak faktúra nebude obsahovať náležitosti podľa zákona č. 222/2004 Z. z. o DPH v platnom znení, alebo nebudú k nej priložené doklady dohodnuté Zmluvnými stranami, je príslušná Zmluvná Strana oprávnená v lehote splatnosti faktúru vrátiť späť druhej Zmluvnej Strane na prepracovanie alebo doplnenie, pričom nová lehota splatnosti faktúry začne plynúť doručením opravenej alebo doplnenej faktúry.
- 27.3** Ak Nájomca pri úhrade faktúry zistí, že bankový účet Prenajímateľa, na ktorý má vykonať úhradu v zmysle tejto Zmluvy alebo faktúry nie je v zozname bankových účtov uvedených na portáli Finančnej správy, má právo až do zistenia skutkového stavu a splnenia zákonných povinností ohľadne bankového účtu u Prenajímateľa, zadržať časť fakturovanej sumy vo výške fakturovanej DPH. Takéto zadržanie platby nebude zakladať nárok na úrok z omeškania, a ani iné sankcie vzťahujúce sa k úhrade po lehote splatnosti.

ČLÁNOK 28 – SKONČENIE ZMLUVY

- 28.1** Táto Zmluva môže byť ukončená:

- (a) písomnou dohodou Zmluvných Strán ku dňu v nej uvedenému;
- (b) po úplnom a nezvratnom zničení Priestorov;
- (c) po uplynutí výpovednej lehoty v prípade písomnej výpovede;
- (d) písomným odstúpením od Zmluvy, v prípadoch výslovne v Zmluve uvedených;

Parafy:	nájom nebytových priestorov pre prevádzku pošty v Nákupnom Centre OPTIMA Pošta Košice 7	Garant: ÚSM-OMNaNA
	Strana 20/42	Ev. číslo: 2146/2024

(e) uplynutím dojednanej doby nájmu.

28.2 Zmluvné Strany sa dohodli, že túto Zmluvu môžu písomne vypovedať s jednomesačnou výpovednou lehotou, ktorá sa počíta od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede, a to len z nižšie uvedených dôvodov:

28.2.1 Prenajímateľ môže písomne vypovedať túto Zmluvu ak:

- (a) Nájomca užíva Priestory v rozpore s ustanoveniami tejto Zmluvy;
- (b) Nájomca po dobu dlhšiu ako jeden mesiac mešká s platbou Nájomného a poplatku za elektrickú energiu;
- (c) Nájomca alebo osoba s ním užívajúca Priestory pokračuje v závažnom narušovaní pokoja a poriadku napriek písomnému upozorneniu Prenajímateľa;
- (d) Správny alebo štátny orgán rozhodne, že Priestory musia byť zničené alebo zmenené spôsobom brániacim ich užívaniu na účel určený v tejto Zmluve;
- (e) Nájomca prenechá Priestory alebo ich časť do podnájmu alebo do faktického užívania tretej osobe bez Prenajímateľovho súhlasu.

28.2.2 Nájomca môže písomne vypovedať túto Zmluvu ak:

- (a) Nájomca stratí spôsobilosť (oprávnenie) na vykonávanie činnosti, na ktorú boli Priestory prenajaté;
- (b) Priestory sa stanú nespôsobilými na dohodnuté užívanie bez zavinenia Nájomcu;
- (c) Prenajímateľ závažne porušuje svoje povinnosti podľa § 5 ods. 1 zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, v znení neskorších predpisov.
- (d) Výpoveďou Nájomcu z dôvodu straty, resp. neobnovenia poštovej licencie v súlade so zákonom číslo 324/2011 Z. z. o poštových službách a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení; výpovedná doba je 3 – mesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.

28.2.3 Zmluvné Strany sa dohodli, že na účely bodu 28.2.2. písm. (b) sa Priestory budú považovať za nespôsobilé na dohodnuté užívanie, ak ich stav bráni Nájomcovi v ich užívaní na účely určené v tejto Zmluve po dobu dlhšiu ako jeden (1) mesiac a Prenajímateľ nenapraví tento stav ani v dodatočnej lehote pätnástich (15) dní nasledujúcich od doručenia písomnej výzvy Nájomcu k odstráneniu závadného stavu.

28.3 Formou písomného oznámenia o odstúpení od Zmluvy môže Prenajímateľ odstúpiť od tejto Zmluvy s účinnosťou ku dňu doručenia takého oznámenia Nájomcovi (ex nunc) a skončiť tak

Parafy:	nájom nebytových priestorov pre prevádzku pošty v Nákupnom Centre OPTIMA Pošta Košice 7	Garant: ÚSM-OMNaNA
	Strana 21/42	Ev. číslo: 2146/2024

túto Zmluvu pred uplynutím jej dohodnutej platnosti, pričom k odstúpeniu zo strany Prenajímateľa môže dôjsť na základe nasledovných dôvodov:

- (A) **Neplatenie.** Nájomca mešká alebo meškal s povinnou platbou uvedenou v Článku 28.2.1 písm. (b) vyššie; (vrátane ročného Marketingového Príspevku) alebo s akoukoľvek časťou vyššie uvedených platieb, ktoré majú byť platené Nájomcom podľa Zmluvy a uvedené omeškanie prekročilo šesťdesiat (60) dní;
- (B) **Postúpenie.** Nájomca postúpi a/alebo prevedie na tretiu osobu svoje práva a/alebo povinnosti vyplývajúce z tejto Zmluvy (v plnom rozsahu alebo sčasti), bez udelenia predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa;
- (C) **Všeobecné Porušenie Nájomnej Zmluvy.** Napriek opakovanému písomnému upozorneniu Prenajímateľa, doručenému Nájomcovi, Nájomca porušuje alebo nesplní akúkoľvek inú povinnosť uvedenú v tejto Zmluve a nenapraví závadný stav ani v primeranej lehote, stanovenej Prenajímateľom pre tieto účely v upozornení podľa Článku 14 Zmluvy;
- (D) **Prevádzkové Pravidlá.** Napriek písomnému upozorneniu Prenajímateľa, doručenému Nájomcovi, Nájomca porušuje Prevádzkové Pravidlá a pokračuje takomto porušovaní, alebo opakuje konanie spočívajúce v ich porušení aj po uplynutí primeranej lehoty, stanovenej Prenajímateľom na nápravu závadného stavu v upozornení;
- (E) **Úpadok, Konkurz, Reštrukturalizácia.** (i) Nájomca sa dostane do úpadku, alebo súd vydá rozhodnutie o vyhlásení konkurzu na majetok Nájomcu; alebo (ii) súd zastaví konkurzné konanie alebo zamietne návrh na prehlásenie konkurzu na majetok Nájomcu z dôvodu, že jeho majetok nepostačuje ani na úhradu nákladov konkurzného konania; alebo (iii) Nájomca alebo jeho veriteľ podá návrh na povolenie reštrukturalizácie; alebo (iv) veritelia Nájomcu podajú dôvodný návrh na vyhlásenie konkurzu na majetok Nájomcu alebo (v) Nájomca sám podá dôvodný návrh na vyhlásenie konkurzu na svoj majetok.
- (F) **Povolenia.** Akékoľvek Povolenie potrebné pre vykonávanie dohodnutých aktivít Nájomcu v Priestoroch nebude vydané alebo stratí platnosť;
- (G) **Zabezpečenie Povinností.** Nájomca nesplní včas povinnosť uhradiť alebo doplniť Zábezpeku v súlade s článkom 23 Zmluvy.
- (H) **Ostatné Udalosti.** Prenajímateľ môže odstúpiť od tejto Zmluvy aj v ostatných prípadoch v tejto Zmluve uvedených.

28.4 Po skončení nájmu Nájomca bez ohľadu na príčinu skončenia nájmu odovzdá Priestory Prenajímateľovi v stave, v akom od neho Priestory prevzal, pokiaľ sa Zmluvné Strany nedohodnú inak. Priestory budú Nájomcom uvedené do pôvodného stavu v lehote neprekračujúcej štrnásť (14) kalendárnych dní odo dňa, kedy sa odstúpenie od Zmluvy stalo účinným alebo najneskôr ku dňu uplynutia výpovednej lehoty. Nájomca je povinný: (i) odstrániť všetko ním zaplatené alebo ním nainštalované zariadenie a vybavenie Priestorov a práce v nich

Parafy:	nájom nebytových priestorov pre prevádzku pošty v Nákupnom Centre OPTIMA Pošta Košice 7	Garant: ÚSM-OMNaNA
	Strana 22/42	Ev. číslo: 2146/2024

vykonané; a (ii) uhradiť akékoľvek náklady na uvedenie Priestorov do pôvodného stavu okrem prípadu, že bolo Zmluvnými Stranami dohodnuté inak (viď napr. čl. 15 Zmluvy).

- 28.5.** Po ukončení platnosti tejto Zmluvy ostávajú i naďalej platné ustanovenia o zmluvných pokutách a o povinnosti k náhrade spôsobenej škody, ako aj ďalšie ustanovenia Zmluvy, pokiaľ je to v Zmluve výslovne uvedené. Zaplatením zmluvnej pokuty dohodnutej v tejto Zmluve nie je vylúčený nárok oprávnenej Zmluvnej Strany požadovať po druhej Zmluvnej Strane i náhradu škody spôsobenej v dôsledku porušenia povinnosti dohodnutej touto Zmluvou a zabezpečenej zmluvnou pokutou, a to v plnej výške.

ČLÁNOK 29 – ZMLUVNÁ POKUTA ZA NESPLNENIE POVINNOSTI VYPRATAŤ PRIESTORY, ZADRŽIAVACIE PRÁVO

- 29.1** V prípade, ak Nájomca nesplní povinnosť vypratať Priestory po ukončení Zmluvy v súlade s ustanoveniami Zmluvy v lehote stanovenej v tejto Zmluve, bude Prenajímateľ oprávnený po Nájomcovi požadovať zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške jedno percento (1%) z posledného Prenajímateľom účtovaného Základného Nájomného, a to za každý, i začatý kalendárny deň takéhoto omeškania. Nájomca so zaplatením tejto zmluvnej pokuty Prenajímateľovi výslovne súhlasí a jej výšku považuje za primeranú významu zabezpečovaného záväzku.
- 29.2** Zmluvné Strany sa výslovne dohodli, že tento článok bude platný aj po ukončení platnosti tejto Zmluvy.
- 29.3** Zmluvné Strany sa dohodli, že pokiaľ dôjde k ukončeniu nájomného vzťahu výpoveďou, odstúpením, dohodou alebo iným spôsobom v Zmluve alebo zákone stanoveným, a Nájomca neuvolní riadne vyprataný predmet nájmu v dohodnutej lehote, prípadne v lehote stanovenej Prenajímateľom, bude Prenajímateľ oprávnený vstúpiť za prítomnosti dvoch svedkov do Priestorov a zaistiť ich vypratanie na náklady, nebezpečenstvo a riziko Nájomcu. Akýkoľvek majetok (hnuteľné veci) umiestnené v Priestoroch bude Prenajímateľ oprávnený protokolárne spísať, uložiť a následne zadržať na náklady, nebezpečenstvo a riziko Nájomcu vo svojom sklade a/alebo v sklade tretej osoby, a to až do úplného vyrovnania zabezpečených peňažných zmluvných záväzkov Nájomcu (vrátane všetkých nákladov spojených s vyprataním Priestorov a skladovaním hnuteľných vecí z nich Prenajímateľom vyprataných) alebo do poskytnutia dostatočnej zábezpeky Nájomcom alebo tretím subjektom akceptovaným zo strany Prenajímateľa. V prípade, že sa Prenajímateľ rozhodne uložiť vypratané hnuteľné veci vo svojom sklade, Nájomca mu bude povinný zaplatiť skladné vo výške 50 EUR (päťdesiat eur) za každý, i začatý deň skladovania takého majetku.
- 29.4** Zmluvné Strany sa dohodli, že Prenajímateľ bude mať v takomto prípade na účely zabezpečenia akýchkoľvek peňažných záväzkov Nájomcu vyplývajúcich z tejto Zmluvy i záložné právo k akýmkoľvek hnuteľným veciam vyprataným Prenajímateľom z Priestorov. Zmluvné Strany sa

Parafy:	nájom nebytových priestorov pre prevádzku pošty v Nákupnom Centre OPTIMA Pošta Košice 7	Garant: ÚSM-OMNaNA
	Strana 23/42	Ev. číslo: 2146/2024

výslovne dohodli, že pre účely uplatnenia práv Nájomcu podľa bodu 29.3 Zmluvy nebude potrebné vykonanie súpisu hnutelných vecí vypratanych z Priestorov súdnym vykonávateľom alebo inou osobou poverenou súdom.

- 29.5** V prípade omeškania Nájomcu s platbou nájomného alebo akejkoľvek inej platby podľa tejto Zmluvy bude Prenajímateľ oprávnený na základe vlastného uváženia Nájomcovi vypnúť alebo obmedziť prívod ktoréhokoľvek z energetických zdrojov do Priestorov, obmedziť mu prístup do Priestorov a/alebo užívanie Priestorov.

ČLÁNOK 30 – NEDELITEĽNOSŤ NÁJMU

Nájom podľa tejto Zmluvy je nedeliteľný, a v prípade, ak je viac subjektov na strane Nájomcu, zodpovedajú za splnenie svojich zmluvných povinností spoločne a nerozdielne.

ČLÁNOK 31 – PODNÁJOM, POSTÚPENIE PRÁV A PREVOD POVINNOSTÍ, INFORMOVANIE

31.1 Podnájom

Nájomca nie je oprávnený prenechať Priestory alebo ich časť do užívania tretej osobe, a/alebo takej osobe umožniť faktické užívanie Priestorov alebo ich časti, a to ani dočasne alebo bezodplatne, bez udelenia predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa. Spolu so žiadosťou o udelenie súhlasu je Nájomca povinný predložiť Prenajímateľovi i znenie podnájomnej zmluvy, v akom ju zamýšľa uzatvoriť, ako aj informácie o podnájomcovi. Súhlas Prenajímateľa s podnájomom nebude bez závažného dôvodu odmietnutý alebo pozdržaný. Prenechanie Priestorov alebo ich časti do podnájomu je možné len v rámci dohodnutého účelu nájmu podľa tejto Zmluvy. Prenajímateľ môže na základe vlastného uváženia vo výnimočnom prípade udeliť súhlas s podnájomom Priestorov alebo ich časti i pre iný účel užívania.

31.2 Postúpenie práv a prevod povinností

- 31.2.1** Nájomca nie je oprávnený postúpiť akékoľvek svoje práva (vrátane prípadných pohľadávok voči Prenajímateľovi) a/alebo previesť akékoľvek svoje povinnosti z tejto Zmluvy, a to či už všetky alebo niektoré z nich, bez udelenia predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa. V prípade, že sa takéto postúpenie práv a/alebo prevod povinností uskutoční, táto zmena subjektu záväzkov a práv vyplývajúcich zo Zmluvy musí byť predmetom písomného dodatku k nej, ktorý bude podpísaný Prenajímateľom, Nájomcom, rovnako ako treťou osobou vstupujúcou do práv a/alebo povinností Nájomcu (alebo ich oprávnenými zástupcami), inak je neplatná. Náklady na spísanie, uzatvorenie a plnenie takéhoto dodatku sa zaväzuje v plnej výške uhradiť Nájomca.

Parafy:	nájom nebytových priestorov pre prevádzku pošty v Nákupnom Centre OPTIMA Pošta Košice 7	Garant: ÚSM-OMNaNA
	Strana 24/42	Ev. číslo: 2146/2024

31.2.2 Prenajímateľ týmto upozorňuje Nájomcu, že mu neposkytne svoj súhlas k postúpeniu akýchkoľvek práv a/alebo k prevodu akýchkoľvek povinností z tejto Zmluvy vyplývajúcich bez toho, aby mu Nájomca zaplatil všetky svoje peňažné záväzky vzniknuté z akéhokoľvek titulu uvedeného v tejto Zmluve, a to pred alebo najneskôr pri udelení súhlasu Prenajímateľa. Ak Prenajímateľ udelí súhlas napriek vyššie uvedenému, dodatok k tejto Zmluve týkajúci sa postúpenia práv a/alebo prevodu povinností Nájomcu z tejto Zmluvy bude obsahovať ustanovenie určujúce, že Nájomca ručí za to, že tretia osoba vstupujúca do práv a/alebo povinností Nájomcu uhradí uvedené nesplatené peňažné záväzky Nájomcu alebo naopak.

31.2.3 Zmena na strane Nájomcu

(i) Nájomca je povinný informovať Prenajímateľa v písomnej forme o nasledujúcich skutočnostiach v lehote piatich (5) dní od ich vzniku:

- a) akékoľvek (i) uznesenie valného zhromaždenia alebo iného orgánu Nájomcu, ktorým je schválený predaj podniku Nájomcu alebo jeho časti podľa ust. § 476 a nasl. Obchodného zákonníka, alebo (ii) uzatvorenie príslušnej zmluvy ak také uznesenie nie je potrebné; a/alebo
- b) akékoľvek uznesenie valného zhromaždenia alebo iného orgánu Nájomcu týkajúce sa schválenia splynutia, zlúčenia alebo rozdelenia Nájomcu alebo zmeny jeho právnej formy;
- c) akákoľvek zmena vlastníka akcií alebo obchodných podielov Nájomcu presahujúcich hodnotu 25% (dvadsiatichpiatich percent) registrovaného základného imania Nájomcu a/alebo akákoľvek zmena majoritného vlastníka Nájomcu;
- d) akákoľvek iná skutočnosť majúca podobný účinok ako skutočnosti uvedené vyššie v písm. (a) až (c);
- e) podanie návrhu na vyhlásenie konkurzu na majetok Nájomcu, zastavenie konkurzného konania alebo zamietnutie návrhu na vyhlásenie konkurzného konania na majetok Nájomcu súdom z dôvodu, že jeho majetok nepostačuje ani na pokrytie nákladov konkurzného konania, podanie návrhu na reštrukturalizáciu alebo zrušenie Nájomcu či jeho vstup do likvidácie;

((a), b), c) a d) ďalej spoločne označované ako „Fúzia“, (e) ďalej označované ako „Konkurz“). Informácia Nájomcu o Fúzii určená Prenajímateľovi musí zahŕňať všetky relevantné informácie vzťahujúce sa k Fúzii, predovšetkým názov a právnu formu zmeny, resp. zmluvný typ vrátane podstatných náležitostí zmluvy.

(ii) Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto Zmluvy s okamžitou účinnosťou (a) do jedného (1) mesiaca po tom, ako písomné oznámenie o Fúzii bolo doručené Prenajímateľovi, alebo (b) v prípade, že došlo k Fúzii a táto nebola Prenajímateľovi včas oznámená, do jedného (1) roka po tom, ako sa Prenajímateľ o Fúzii dozvedel.

Parafy:	nájom nebytových priestorov pre prevádzku pošty v Nákupnom Centre OPTIMA Pošta Košice 7	Garant: ÚSM-OMNaNA
	Strana 25/42	Ev. číslo: 2146/2024

(iii) Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto Zmluvy s okamžitou účinnosťou v prípade, že došlo ku Konkuru.

31.2.4 Prenajímateľ je oprávnený kedykoľvek jednostranne postúpiť alebo previesť práva a povinnosti z tejto Zmluvy na tretiu osobu. Túto skutočnosť je povinný Nájomcovi písomne oznámiť. Prenajímateľ je taktiež oprávnený v prípade potreby písomne požiadať Nájomcu, aby všetky alebo len niektoré peňažné povinnosti Nájomcu dohodnuté touto Zmluvou a výslovne uvedené v žiadosti, plnil od okamihu doručenia žiadosti Nájomcovi priamo v prospech tretej osoby (napr. veriteľa Prenajímateľa špecifikovaného v žiadosti). Nájomca sa zaväzuje takejto žiadosti Prenajímateľa vyhovieť. Prenajímateľ je tiež oprávnený založiť v prospech tretej osoby všetky pohľadávky, ktoré mu podľa tejto Zmluvy alebo v súvislosti s ňou voči Nájomcovi vzniknú.

31.2.5 V prípade, že počas platnosti Zmluvy dôjde u Zmluvných Strán k zmene identifikačných alebo registračných údajov (zmena registrácie DPH, názvu, sídla, bankového spojenia, a pod.) je Zmluvná Strana, ktorá túto zmenu vykonala povinná oznámiť tieto skutočnosti druhej Zmluvnej Strane do 10 dní od vykonanej zmeny. V prípade nedodržania tohto ustanovenia zodpovedá v plnom rozsahu za škodu tá Zmluvná Strana, ktorá túto povinnosť voči druhej Zmluvnej Strane nedodržala.

31.3 Mlčanlivosť

31.3.1 Obe Zmluvné Strany sa zaväzujú zachovávať prísnu mlčanlivosť o všetkých podmienkach dohodnutých v tejto Zmluve, predovšetkým o obchodných podmienkach nájmu, a platobných podmienkach uvedených v tejto Zmluve, ako aj obchodných a účtovných údajoch poskytnutých príslušnou Zmluvnou Stranou druhej Zmluvnej Strane. Tieto údaje je možné poskytnúť v prípade potreby len odborným poradcom Zmluvných Strán (predovšetkým príslušným zamestnancom, odborným spolupracovníkom, audítorom, účtovným, daňovým, právnym a iným odborným poradcom Zmluvných Strán zaviazaným mlčanlivosťou), prípadne príslušným orgánom na základe ich žiadosti v súlade s platnými právnymi predpismi Slovenskej Republiky.

ČLÁNOK 32 – NÁKLADY

32.1 Každá Zmluvná Strana znáša svoje vlastné náklady súvisiace s uzatvorením tejto Zmluvy.

ČLÁNOK 33 – ROZHODNÉ PRÁVO A JURISDIKCIA

33.1 Táto Zmluva a právne vzťahy z nej vyplývajúce sa riadia právnym poriadkom Slovenskej republiky a najmä Občianskym zákonníkom. Zmluvné Strany sa týmto zaväzujú vyriešiť akékoľvek a všetky prípadné spory a nezhody vzniknuté z tejto Zmluvy alebo v súvislosti s ňou vzájomnou mimosúdnou dohodou. V prípade, ak Zmluvné Strany nevyriešia takéto spory alebo nezhody mimosúdnou dohodou v primeranom čase, v každom prípade v lehote

Parafy:	nájom nebytových priestorov pre prevádzku pošty v Nákupnom Centre OPTIMA Pošta Košice 7	Garant: ÚSM-OMNaNA
	Strana 26/42	Ev. číslo: 2146/2024

do tridsiatich (30) dní od ich vzniku, tieto budú s konečnou platnosťou rozhodnuté príslušným všeobecným súdom SR.

- 33.2** Vzťahy Zmluvných Strán touto Zmluvou neupravené sa riadia platnými právnymi predpismi Slovenskej republiky, najmä zákonom č. 116/1990 Zb., o nájme a podnájme nebytových priestorov, v znení neskorších predpisov, Občianskym zákonníkom a Obchodným zákonníkom.

ČLÁNOK 34 – OZNÁMENIA

- 34.1** Oznámenia o právnych úkonoch a akákoľvek iná písomná korešpondencia podľa tejto Zmluvy s výnimkou v Zmluve výslovne uvedenou, musia byť druhej Zmluvnej Strane odoslané doporučenou poštou alebo doporučenou poštou s doručenkou prostredníctvom držiteľa poštovej licencie alebo kuriérnou službou, resp. môžu byť doručené i osobne na adresy uvedené v prílohe 7 tejto Zmluvy, ktoré platia až do okamihu doručenia písomného oznámenia o prípadnej zmene doručovacej adresy druhej Zmluvnej Strane. To platí i o zmene iných kontaktných údajov Zmluvných strán uvedených v prílohe 7 Zmluvy.
- 34.2** Akákoľvek zásielka s doručenkou, ktorá nebola adresátom prijatá alebo vyzdvihnutá od Slovenskej pošty alebo iného držiteľa poštovej licencie alebo podobného zahraničného subjektu, alebo od kuriérnej služby, bude považovaná za doručenie okamihom odmietnutia adresáta zásielku prijať, inak piatym (5.) dňom od jej uloženia. Akákoľvek doporučená zásielka zaslaná v súlade s touto Zmluvou formou doporučenej zásielky bez doručienky bude v takomto prípade považovaná za doručenie piaty (5.) deň od jej odoslania.
- 34.3** Faktúry budú Prenajímateľom odosielané Nájomcovi formou doporučených zásielok bez nutnosti doručienky.
- 34.4** Výzvy odosielané Prenajímateľom podľa tejto Zmluvy Nájomcovi, môžu byť Nájomcovi doručené súčasne i e-mailom na e-mailovú adresu uvedenú v prílohe 7 Zmluvy. Korešpondencia odosielaná v zmysle predchádzajúcej vety poštou (kuriérom) i e-mailom bude vždy považovaná za doručenie piaty (5.) deň od jej odoslania.
- 34.5** Doručenie akejkoľvek korešpondencie týkajúcej sa tejto Zmluvy, sa uskutoční v súlade s ustanoveniami Civilného sporového poriadku Slovenskej republiky, t.j. ak nebude možné doručiť písomnosť právnickej osobe na adresu v prílohe 7 Zmluvy, alebo na adresu jej sídla uvedenú v obchodnom registri alebo v inom registri, v ktorom je zapísaná, a jej iná adresa nebude odosielateľovi známa, písomnosť sa považuje po troch (3) dňoch od vrátenia nedoručenej zásielky odosielateľa za doručenie, a to aj vtedy, ak ten, kto je oprávnený konať za adresáta, sa o tom nedozvie.

Parafy:	nájom nebytových priestorov pre prevádzku pošty v Nákupnom Centre OPTIMA Pošta Košice 7	Garant: ÚSM-OMNaNA
	Strana 27/42	Ev. číslo: 2146/2024

34.6 Nájomca sa zaväzuje poskytnúť pri podpísaní tejto Zmluvy Prenajímateľovi nevyhnutné kontaktné údaje, vrátane mobilného telefónu a e-mailovej adresy v súlade s Prílohou 7 Zmluvy pre komunikáciu medzi Zmluvnými Stranami a tieto kontaktné údaje vždy bez zbytočného odkladu, najneskôr však do desiatich (10) dní od ich zmeny aktualizovať.

ČLÁNOK 35 – OSOBITNÉ USTANOVENIA

AKÉKOL'VEK A VŠETKY NASLEDUJÚCE USTANOVENIA DOPŔŇAJÚ, MENIA ALEBO RUŠIA PODĽA SVOJHO CHARAKTERU AKÉKOL'VEK A VŠETKY VŠEOBECNÉ USTANOVENIA TEJTO ZMLUVY UVEDENÉ VYŠŠIE.

35.1 PRIESTORY, PREDMET ZMLUVY

Priestory sa nachádzajú na prízemnej časti budovy Nákupného Centra postavenej v rámci Projektu Fáza II. (t.j. na úrovni -6) tak, ako je to vyznačené v Pláne Priestorov pripojenom v Prílohe 1 k Nájomnej Zmluve ako Jednotka č. **130**. Výmera Priestorov je: **137,70 m²**.

35.2 ÚČEL NÁJMU

Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu za účelom výkonu poštovej prevádzky, poskytovania služieb 365.bank, a.s. a zmluvných partnerov Slovenskej pošty,a.s., predaja tovaru alebo poskytovania služieb a prác v rozsahu predmetu podnikania zapísaného v obchodnom registri ku dňu uzatvorenia tejto Zmluvy.

35.3 DOBA TRVANIA NÁJMU

Táto Zmluva je uzatvorená na dobu určitú, a to do **25.09.2027**. Počas uvedenej doby ani Nájomca, ani Prenajímateľ nemôžu ukončiť Nájomnú Zmluvu z iných dôvodov než z dôvodov výslovne uvedených v tejto Zmluve, alebo ktoré vyplývajú z platných právnych predpisov.

Doba trvania nájmu dohodnutá Nájomcom a Prenajímateľom v tejto Zmluve môže byť predĺžená písomnou dohodou Zmluvných Strán na ďalšiu dobu **piatich (5) rokov** za predpokladu, že nie menej ako šesť (6) mesiacov pred uplynutím doby trvania nájmu dohodnutej v tejto Zmluve, Nájomca oznámi písomne Prenajímateľovi, že má záujem o predĺženie platnosti Zmluvy na túto dobu. Podmienky predĺženej doby trvania nájmu založeného touto Zmluvou budú dohodnuté Zmluvnými Stranami v písomnom dodatku k Zmluve, ktorý musí byť uzatvorený pred uplynutím doby trvania nájmu dohodnutej v prvom odseku tohto bodu 35.3. V prípade, že Nájomca nedoručí Prenajímateľovi svoje písomné vyjadrenie týkajúce sa predĺženia určitej doby trvania nájmu do vyššie uvedeného termínu a/alebo v prípade, že písomný dodatok k Zmluve nebude uzatvorený

Parafy:	nájom nebytových priestorov pre prevádzku pošty v Nákupnom Centre OPTIMA Pošta Košice 7	Garant: ÚSM-OMNaNA
	Strana 28/42	Ev. číslo: 2146/2024

najneskôr v posledný deň doby trvania nájmu, nájom Priestorov podľa tejto Zmluvy sa skončí uplynutím dojednanej doby.

35.4 DÁTUM PLATNOSTI A ÚČINNOSTI ZMLUVY

Táto Zmluva sa stáva platnou ku dňu jej podpísania oboma Zmluvnými Stranami alebo ich oprávnenými zástupcami a účinnou dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády SR.

35.5 NÁJOMNÉ

35.5.1 Základné Nájomné za užívanie prenajatých Priestorov bolo Zmluvnými Stranami vzájomné dohodnuté v ročnej výške **EUR 137,70** (jednostotridsaťsedem euro sedemdesiat centov) za prenajaté Priestory, za predpokladu **1,00 EUR** (jedno euro) za m² prenajatých Priestorov ročne plus DPH v zákonom stanovenej výške. Zmluvné Strany sa dohodli, že Nájomca bude hradiť v dohodnutej polročnej výške: **EUR 68,85** (šesťdesiatosem euro osemdesiatpäť centov) plus DPH v zákonom stanovenej výške za prenajaté Priestory na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom v druhom mesiaci príslušného kalendárneho polroka, za ktorý sa Základné Nájomné platí. Zmluvné Strany sa dohodli, že dojednané Základné Nájomné 1€/m²/ročne + DPH ostane nezmenené po celú dojednanú dobu nájmu. Dohodou Zmluvných Strán sa lehota splatnosti faktúry stanovuje na 14 dní odo dňa doručenia faktúry nájomcovi. Faktúry zasielané poštou sa považujú za doručené v deň prevzatia zásielky Zmluvnou Stranou alebo v deň odopretia prevziať zásielku Zmluvnou Stranou, inak v deň keď sa zásielka posiadaná na poslednú známu adresu druhej strany vrátila odosielajúcej Zmluvnej Strane späť. Faktúry doručované prostredníctvom elektronických médií sa považujú za doručené nasledujúci pracovný deň po ich odoslaní.

35.5.2 Dodatočné nájomné v zmysle bodu 21.2 zmluvy nebude aplikované.

35.6 PLATENIE ZÁKLADNÉHO NÁJOMNÉHO

35.6.1 Dátum, od ktorého bude Nájomca platiť Prenajímateľovi Základné Nájomné Zmluvné Strany dohodli takto: Zmluvnými Stranami dohodnutý **Deň účinnosti tejto Zmluvy**.

35.6.2 Prvá platba Základného Nájomného bude zaplatená **na základe faktúry vyhotovenej Prenajímateľom** najneskôr do 10-tich dní od Dňa účinnosti tejto Zmluvy.

Parafy:	nájom nebytových priestorov pre prevádzku pošty v Nákupnom Centre OPTIMA Pošta Košice 7	Garant: ÚSM-OMNaNA
	Strana 29/42	Ev. číslo: 2146/2024

35.7 ZÁBEZPEKA

Zmluvné Strany sa dohodli, že záväzky Nájomcu (predovšetkým jeho záväzky peňažnej povahy) vyplývajúce z tejto Zmluvy budú v súlade s Článkom 23 tejto Zmluvy zabezpečené formou Zabezpečovacieho vkladu podľa Čl. 23 Zmluvy. Nájomca sa zaväzuje túto Zábezpeku poskytnutú Prenajímateľovi udržiavať počas celej doby stanovenej v Článku 23 vyššie v platnosti minimálne vo výške **EUR 34,42** (tridsaťštyri euro štyridsaťdva centov). Pokiaľ v budúcnosti dôjde k zvýšeniu platieb Základného Nájomného v súlade s touto Zmluvou, Nájomcovi vznikne povinnosť doplniť výšku Zábezpeky v súlade s podmienkami uvedenými v Článku 23 Zmluvy.

Zmluvné Strany sa dohodli, že Zábezpeka bude Nájomcom poskytnutá Prenajímateľovi po uzatvorení a zverejnení tejto Nájomnej Zmluvy do 14 dní.

35.8 PLATENIE POPLATKOV

- (a) Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca nebude platiť Spoločné Poplatky, avšak bude platiť poplatky za skutočnú spotrebu elektrickej energie podľa odpočtov spotreby na podružnom merači elektrickej energie v sadzbách vyplývajúcich z dodávateľských faktúr prenajímateľa v zmysle článku 24.2. Prenajímateľ bude spotrebu elektrickej energie fakturovať Nájomcovi mesačne. Dohodou strán sa lehota splatnosti faktúry stanovuje na 14 dní odo dňa doručenia faktúry nájomcovi. Faktúry zasielané poštou sa považujú za doručené v deň prevzatia zásielky zmluvnou stranou alebo v deň odopretia prevziať zásielku zmluvnou stranou, inak v deň keď sa zásielka posielaná na poslednú známu adresu druhej strany vrátila odosielaajúcej zmluvnej strane späť. Faktúry doručované prostredníctvom elektronických médií sa považujú za doručené nasledujúci pracovný deň po ich odoslaní.

Podružný merač bude vo vlastníctve Nájomcu. Pravidelné mesačné hlásenie stavov merača zabezpečuje Prenajímateľ.

Nájomca sa zaväzuje umožniť vstup zamestnancov Prenajímateľa jedenkrát mesačne pre účely odpísania stavov podružných meračov elektrickej energie.

Nájomca – vlastník podružného merača elektrickej energie sa zaväzuje dodržiavať ustanovenia zák. č. 142/2000 Z.z. a vyhl. č. 210/2000 Z.z. O metrológii v znení neskorších predpisov.

- (b) Platenie Poplatkov v zmysle ustanovenia bodu 24.1 a 24.3. Zmluvy nebude aplikované.

35.9 OBCHODNÉ MÓLO

Prenajímateľ si vyhradzuje právo sám umiestniť alebo nechať umiestniť v Nákupnom Centre na Obchodnom móle stánky a/alebo tieto stánky prenajať.

Parafy:	nájom nebytových priestorov pre prevádzku pošty v Nákupnom Centre OPTIMA Pošta Košice 7	Garant: ÚSM-OMNaNA
	Strana 30/42	Ev. číslo: 2146/2024

35.10 ODOVZDANIE PRIESTOROV

Prenajímateľ odovzdal Priestory Nájomcovi podpísaním obojstranného odovzdávacieho protokolu pri uzatvorení Nájomnej Zmluvy.

35.11 ROČNÝ MARKETINGOVÝ PRÍSPEVOK

- (a) Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca nebude platiť Ročný Marketingový príspevok.
- (b) Platenie Ročného Marketingového Príspevku v zmysle ustanovenia bodu 10 Zmluvy nebude aplikované.

35.12 ROZNE

35.12.1 Nájomcovi je poskytnutý prenájom reklamnej plochy – svetelného reklamného panelu 3 x 4m na fasáde Obchodného centra a ďalšie marketingové zviditeľnenie podľa Zmluvy o nájme a o využívaní reklamnej plochy zo dňa 20.05.2015 v znení Dodatku č. 1 zo dňa 27.10.2023.

35.12.2 Prenajímateľ je oprávnený kedykoľvek po dobu trvania nájmu podľa tejto Zmluvy požiadať Nájomcu, aby premiestnil svoju prevádzku z prenajatých Priestorov do inej jednotky resp. iných priestorov (v tejto Zmluve len „**Nové Priestory**“) v budove Nákupného Centra ATRIUM OPTIMA v Košiciach, za podmienky, že:

- a) Prenajímateľ zašle Nájomcovi najmenej sto dvadsať (120) dní vopred písomné oznámenie o navrhovanom dátume premiestnenia, pričom oznámenie bude obsahovať výmeru, priestorové usporiadanie a umiestnenie Nových Priestorov;
- b) Nové Priestory budú v zásade obdobnej výmery a priestorového usporiadania ako prenajaté Priestory,
- c) a Nové Priestory budú v zásade obdobnej kvality a umiestnenia v Nákupnom Centre ATRIUM OPTIMA v Košiciach ako prenajaté Priestory,
- d) Nájomca bude s novými Priestormi súhlasiť.

Náklady na premiestnenie Nájomcu bude v takomto prípade niesť Prenajímateľ. Tieto náklady budú zodpovedať predovšetkým nákladom na úpravy, ktoré bude musieť Nájomca vykonať v Nových Priestoroch a nákladom sťahovania Nájomcu. Vyššie uvedené právo Prenajímateľa na premiestnenie prevádzky Nájomcu z prenajatých Priestorov do Nových Priestorov môže byť uplatnené z akýchkoľvek dôvodov, ktoré bude Prenajímateľ podľa svojho výlučného uváženia považovať za vhodné, vrátane rozšírenia, dostavby alebo renovácie Nákupného Centra ATRIUM OPTIMA či akejkoľvek jeho časti pre účely užívania Nových Priestorov Nájomcom bude obojstranne uzatvorený písomný dodatok k tejto Zmluve, predmetom ktorého bude zmena predmetu nájmu na Nové Priestory, pričom ostatné náležitosti a podmienky tejto Zmluvy

Parafy:	nájom nebytových priestorov pre prevádzku pošty v Nákupnom Centre OPTIMA Pošta Košice 7	Garant: ÚSM-OMNaNA
	Strana 31/42	Ev. číslo: 2146/2024

zostanú nezmenené, pokiaľ sa Zmluvné Strany nedohodnú inak. Obe Zmluvné Strany sa zaväzujú vzájomne uzatvoriť dodatok k tejto Zmluve, ktorým sa zmení predmet nájmu na Nové Priestory najneskôr do tridsiatich (30) dní od doručenia vyššie uvedeného písomného oznámenia Prenajímateľa Nájomcovi.

35.12.3 Špecifikácia vybavenia Priestorov v dobe ich prevzatia Nájomcom je uvedená v Prílohe č. 3 – Odovzdávací protokol.

35.12.4 Prenajímateľ týmto prehlasuje, že jeho zámerom je modernizácia, rekonštrukcia a remodeling časti Obchodného centra, v ktorej sa nachádzajú Priestory. Nájomca súhlasí a zároveň sa zaväzuje strpieť výkon prác v nevyhnutnom rozsahu (stavebných či iných), úprav alebo opráv, ktoré bude Prenajímateľ, resp. ním poverená tretia osoba vykonávať v Nákupnom Centre za účelom zmeny, prestavby úpravy či opravy akéhokoľvek priestoru v Nákupnom Centre resp. v jeho časti. Zároveň Nájomca nie je oprávnený požadovať akékoľvek peňažné či nepeňažné sankcie či plnenia vrátane náhrady škody súvisiace s uvedenými úkonmi Prenajímateľa, ktoré môžu obmedzovať Nájomcu pri užívaní Priestorov v súlade s touto Zmluvou iba v nevyhnutnej miere, s čím Nájomca taktiež vyjadruje svoj súhlas.

35.12.5 Nájomca bude svoje záväzky voči Prenajímateľovi uhrádzať vždy na základe faktúry vyhotovenej Prenajímateľom. Ak niektorá z faktúr nebude spĺňať náležitosti faktúry v zmysle Zákona o DPH v platnom znení, Nájomca má právo vrátiť ju Prenajímateľovi na prepracovanie. Nová lehota splatnosti začne plynúť až po doručení faktúry so všetkými náležitosťami podľa Zákona o DPH v platnom znení.

35.12.6 **Prevádzková doba Nájomcu**, SP,a.s. znamená päť (5) dní v týždni medzi 08,30 a 20,30 hod. od pondelka do piatku, a dva (2) dni v týždni medzi 14,30 a 20,00 hod. od soboty do nedele podliehajúc priebežným úpravám nájomcu v súlade s Internými predpismi a podľa Požiadaviek na kvalitu univerzálnej poštovej služby

Hodiny pre verejnosť Pošty Košice 7 v OC ATRIUM OPTIMA Košice:

Po: 9,00 – 20,00

Ut: 9,00 – 20,00

St: 9,00 – 20,00

Št: 9,00 – 20,00

Pia: 9,00 – 20,00

So: 14,30–20,00

Ne: 14,30–20,00

Parafy:	nájom nebytových priestorov pre prevádzku pošty v Nákupnom Centre OPTIMA Pošta Košice 7	Garant: ÚSM-OMNaNA
	Strana 32/42	Ev. číslo: 2146/2024

Nájomca, SP, a.s. má právo si upraviť prevádzkovú dobu počas sviatkov tzn. zatvoriť resp. skrátiť prevádzkovú dobu podľa svojich požiadaviek. Úpravu prevádzkovej doby Nájomca oznámi Prenajímateľovi mailom 5 dní vopred na e-mailovú adresu : **optima@optimake.sk**.

V prípade technických problémov si Nájomca vyhradzuje právo uzatvoriť prevádzku pošty na nevyhnutne potrebný čas na odstránenie poruchy. O tejto situácii bude Nájomca informovať Prenajímateľa mailom na e-mail adrese: optima@optimake.sk

35.12.7 Prenajímateľ súhlasí s vybavením predmetu nájmu prostriedkami ochrany proti neoprávnenému vniknutiu osôb do priestorov tvoriacich predmet nájmu inštaláciou technických zariadení –EZS a CCTV na vlastné náklady nájomcu.

35.12.8 Prenajímateľ odovzdá nájomcovi v kópii nasledujúcu aktuálnu dokumentáciu ochrany pred požiarom : požiarne poplachové smernice, požiarny evakuačný plán s grafickým vyznačením evakuačných ciest podlaží, na ktorých má nájomca prenajaté priestory (v prípade, že PEP je pre objekt vypracovaný), pokyny na zabezpečenie ochrany pred požiarom v mimopracovnom čase.

35.12.9 Prenajímateľ súhlasí s využitím existujúcich telekomunikačných a dátových rozvodov ako aj s vybudovaním prípojného telekomunikačného a dátového vedenia v predmete nájmu, a tiež s vykonaním nevyhnutných úprav v budove (príp. na pozemku k nej patriacemu) na zriadenie dátovej a telekomunikačnej služby a umiestnenie nevyhnutných zariadení k tomu potrebných. Prenajímateľ umožní Nájomcovi zriadenie pevnej hlasovej telefónnej linky v potrebnom počte spoločnosťou Slovak Telekom, a.s. a tiež dátového pripojenia prostredníctvom spoločnosti SWAN, a.s. alebo Slovak Telekom, a.s. Prenajímateľ súhlasí s umiestnením anténneho zvodu pre fungovanie systému on line pre TIPOS, a.s. Nájomca sa zaväzuje realizovať oprávnenie špecifikované v tomto ustanovení Zmluvy za podmienky dodržania ostatných ustanovení tejto Zmluvy.

35.12.10 Prenajímateľ zabezpečuje na vlastné náklady prostredníctvom jeho dodávateľov zimnú a letnú údržbu celého objektu, v ktorom sa nachádza predmet nájmu a nesie za ňu plnú zodpovednosť

35.12.11 Nájomca si vo vlastnom mene zabezpečí nakladanie s odpadom (nebezpečným, komunálnym a ostatným) podľa zákona č. 79/2015 Z. z. o odpadoch, a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov. Nájomca pri prevádzkovaní Priestorov bude dodržiavať zákon č. 364/2004 Z.z. o vodách v znení neskorších predpisov a zákon č. 355/2007 Z.z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov. Nájomca bude ďalej dodržiavať zákon č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č.543/2002 Z.z.“) a vyhlášku č.170/2021 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č.543/2002 Z.z..

Parafy:	nájom nebytových priestorov pre prevádzku pošty v Nákupnom Centre OPTIMA Pošta Košice 7	Garant: ÚSM-OMNaNA
	Strana 33/42	Ev. číslo: 2146/2024

ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

- (a) Táto Zmluva je vyhotovená v štyroch (4) exemplároch v slovenskom jazyku. Prenajíateľ obdrží dva (2) exempláre a Nájomca obdrží dva (2) exempláre tejto Zmluvy.
- (b) Každá Zmluvná Strana nesie vlastné náklady vzťahujúce sa k uzatvoreniu a plneniu tejto Zmluvy.
- (c) Akékoľvek zmeny tejto Zmluvy alebo dodatky k nej musia byť uskutočnené v písomnej forme, musia byť označené, chronologicky vzostupne očíslované a podpísané oboma Zmluvnými stranami alebo ich oprávnenými zástupcami.
- (d) Kontaktné údaje pre prípad doručovania podľa tejto Zmluvy na strane Nájomcu a na strane Prenajíateľa sú uvedené v prílohe 7 tejto Zmluvy.
- (e) Prenajíateľ prehlasuje, že sa dôkladne oboznámil s Protikorupčným kódexom obchodného partnera, ktorý je dostupný na www.posta.sk, s jeho znením súhlasí a zaväzuje sa ho dodržiavať, na znak čoho pripája pod znenie tejto Zmluvy svoj podpis. V prípade akéhokoľvek porušenia Protikorupčného kódexu obchodného partnera je Slovenská pošta, a.s., oprávnená okamžite odstúpiť od Zmluvy.
- (f) Zmluvné Strany sú uzrozmienené s tým, že táto Zmluva sa považuje zo strany Nájomcu za povinne zverejňovaný dokument v zmysle Zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov. Zároveň Zmluvné Strany súhlasia s tým, že Slovenská pošta, a. s., zverejní celý obsah tejto Zmluvy v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády SR.
- (g) **Táto Zmluva je platná dňom jej podpísania obidvomi Zmluvnými stranami a účinná dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády SR.**
- (h) Zmluvné Strany podpisom tejto Zmluvy potvrdzujú, že odo dňa 01.01.2025 do dňa nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy užíval Nájomca Priestory bez právneho titulu, čím mu vznikla povinnosť vydať Prenajíateľovi titulom bezdôvodného obohatenia finančnú sumu zhodnú s výškou Základného Nájomného v tejto Zmluve, prepočítanú na dobu užívania Priestorov bez právneho titulu, ktorá je splatná spolu s Prvým Základným Nájomným podľa tejto Zmluvy a súčasne sa zaväzuje Nájomca zaplatiť Prenajíateľovi všetky Poplatky za spotrebu elektrickej energie, ktoré od dňa 01.01.2025 boli Prenajíateľom poskytnuté. Zmluvné Strany sa dohodli, že zaplatením Základného Nájomného a Poplatkov za spotrebu elektrickej energie bez právneho

Parafy:	nájom nebytových priestorov pre prevádzku pošty v Nákupnom Centre OPTIMA Pošta Košice 7	Garant: ÚSM-OMNaNA
	Strana 34/42	Ev. číslo: 2146/2024

titulu v zmysle predchádzajúcej vety tohto ustanovenia Zmluvy sa všetky nároky medzi Zmluvnými Stranami v súvislosti s užívaním Priestorov bez právneho titulu od dňa 01.01.2025 do dňa účinnosti tejto Zmluvy považujú za vysporiadané.

(i) Zmluvné Strany týmto vyhlasujú, že si Zmluvu prečítali a plne porozumeli jej obsahu, túto Zmluvu uzatvárajú v dobrej viere ako akt svojej slobodnej, pravej a vážnej vôle, nie v omyle či tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, na dôkaz čoho pripájajú svoje podpisy.

(j) Zmluvné Strany týmto potvrdzujú detailnú znalosť nasledovných dokumentov, ktoré stanovujú ich vzájomné povinnosti rovnako, ako táto Zmluva, a tieto tvoria neoddeliteľnú súčasť tejto Zmluvy ako jej prílohy:

- Príloha 1 Plán Priestorov
- Príloha 2 ZÁMERNE VYPUSTENÉ
- Príloha 3 Odovzdávací protokol
- Príloha 4 Logo Nájomcu
- Príloha 5 Katastrálna mapa
- Príloha 6 a) Technická špecifikácia
- Príloha 6 b) ZÁMERNE VYPUSTENÉ
- Príloha 7 Kontaktné údaje
- Príloha 8 Marketingové Zhromaždenie nájomcov
- Príloha 9 Spoločné Poplatky

V prípade rozporu medzi Všeobecnými ustanoveniami tejto Zmluvy a Osobitnými ustanoveniami majú prednosť Osobitné ustanovenia, ktoré sú nadriadené Všeobecným ustanoveniam.

V Košiciach, dňa _____

Prenajímateľ:

Palm Corp s.r.o.

V Banskej Bystrici, dňa _____

Nájomca:

Slovenská pošta, a.s.

Ing. George Trabelssie
konateľ

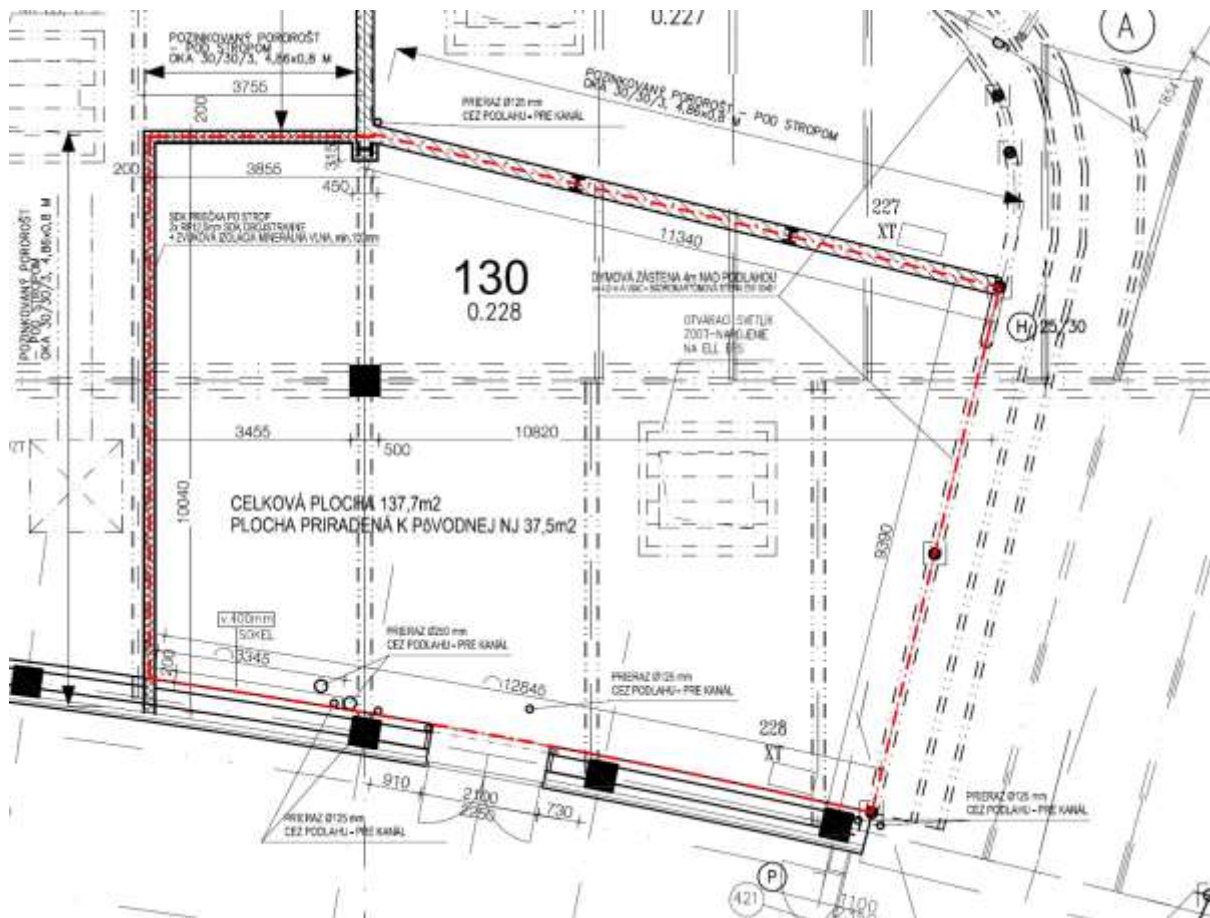
Ing. Jana Hajková
riadiťka úseku financií

Ing. Lukáš Gibaľa
konateľ

JUDr. Milan Kračún
riadiť úseku správy majetku

Parafy:	nájom nebytových priestorov pre prevádzku pošty v Nákupnom Centre OPTIMA Pošta Košice 7	Garant: ÚSM-OMNaNA
	Strana 35/42	Ev. číslo: 2146/2024

Plán Priestorov



Parafy:	nájom nebytových priestorov pre prevádzku pošty v Nákupnom Centre OPTIMA Pošta Košice 7	Garant: ÚSM-OMNaNA
	Strana 36/42	Ev. číslo: 2146/2024

PRÍLOHA 3
Odovzdávací protokol

Priestory - Jednotka
Nájomca:
RA-C (Prenajímaná plocha) m ² :
Poznámky: (napr.: extra priestory)

Položky umiestnené v Jednotke			
Nájomca týmto potvrdzuje prevzatie nasledujúcich položiek:			
	Počet	Áno ☐ Nie ☐	Poznámky:
Podlaha		☐ ☐	
Strop		☐ ☐	
Steny		☐ ☐	
Dvere		☐ ☐	
Fasáda či priečelie Jednotky		☐ ☐	
Hasiace prístroje		☐ ☐	
Hydranty		☐ ☐	
Detektory dymu		☐ ☐	
EPS		☐ ☐	
EZS		☐ ☐	
Evakuačné značenia		☐ ☐	
Evakuačný rozhlas (PA):		☐ ☐	
Sociálne zázemie		☐ ☐	
Zariadenie a vybavenie (predmety)		☐ ☐	
Kanalizačná prípojka		☐ ☐	
Rozvody kanalizácie		☐ ☐	
Vodovodná prípojka		☐ ☐	
Rozvody vody		☐ ☐	
Prípojka elektro		☐ ☐	
Elektrická inštalácia		☐ ☐	
Rozvádzač		☐ ☐	
Plynová prípojka		☐ ☐	

Parafy:	nájom nebytových priestorov pre prevádzku pošty v Nákupnom Centre OPTIMA Pošta Košice 7	Garant: ÚSM-OMNaNA
	Strana 37/42	Ev. číslo: 2146/2024

Rozvody plynu		☐	☐	
Prípojka Kúrenie/Chladenie		☐	☐	
Rozvody Kúrenia/Chladenia		☐	☐	
Prípojka VZT		☐	☐	
Rozvody VZT vrátane koncových prvkov		☐	☐	
Odsávanie - napájací bod		☐	☐	
Odsávanie - rozvody v Jednotke		☐	☐	
Klimatizácia/Ventilácia		☐	☐	
Ohrievač užitkovej vody		☐	☐	
Telefonické linky		☐	☐	
Sprinklery		☐	☐	
		☐	☐	
		☐	☐	

PŘEDMĚTY UMIESTNENÉ V JEDNOTKE				
Nájomca potvrdzuje prevzatie Jednotky:				
		Áno ☐	Nie ☐	Poznámky:
Toalety		☐	☐	
Vodomer č.:		☐	☐	
Stav:				
Elektromer č.:		☐	☐	
Stav:				
Plynomer č.:		☐	☐	
Stav:				
Skrinky		☐	☐	
Skrinka č.:				
Kľúč od skrinky ks:				
Poštová schránka č.				
Kľúč od poštovej schránky:				
Ostatné:			☐	

Parafy:	nájom nebytových priestorov pre prevádzku pošty v Nákupnom Centre OPTIMA Pošta Košice 7	Garant: ÚSM-OMNaNA
	Strana 38/42	Ev. číslo: 2146/2024

		☐	
Poznámky:			
<i>Prosím uviesť informácie o tom, čo sa stane s vyššie uvedenými predmetmi, potom, čo Nájomca Jednotku prevezme..</i>			

Schválené	
Názov	Podpis
Zástupca Nájomcu	
1.	
2.	
Zástupca Prenajímateľa	
3.	

Parafy:	nájom nebytových priestorov pre prevádzku pošty v Nákupnom Centre OPTIMA Pošta Košice 7	Garant: ÚSM-OMNaNA
	Strana 39/42	Ev. číslo: 2146/2024

PRÍLOHA 4

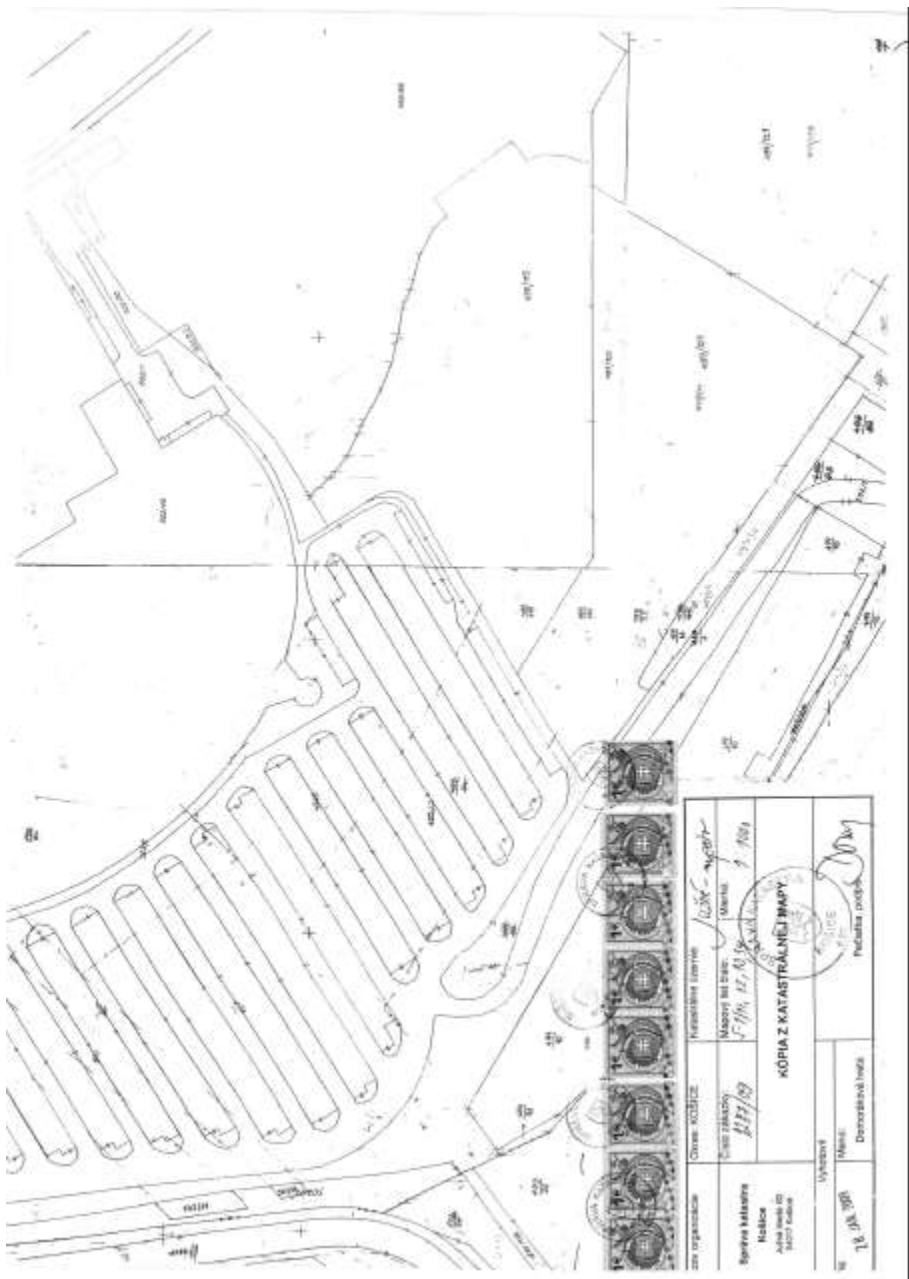
Logo Nájomcu

Logo Nájomcu pre použitie na vstupnom portáli do Priestorov, na navigačných a informačných prvkoch a prípadne na fasáde:



Parafy:	nájom nebytových priestorov pre prevádzku pošty v Nákupnom Centre OPTIMA Pošta Košice 7	Garant: ÚSM-OMNaNA
	Strana 40/42	Ev. číslo: 2146/2024

PRÍLOHA 5
Katastrálna mapa



Parafy:	nájom nebytových priestorov pre prevádzku pošty v Nákupnom Centre OPTIMA Pošta Košice 7	Garant: ÚSM-OMNaNA
	Strana 41/42	Ev. číslo: 2146/2024

PRÍLOHA 7

Kontaktné údaje

Nájomca	Meno Funkcia	Ing. Iveta Olšavská samostatný ref. odd. nájmu
	Adresa	Štefánikovo námestie 7 052 01 Spišská Nová Ves
	Telefón	XX
	Mobil	XX
	E-mail	XX
Osoba poverená Nájomcom pre technické záležitosti	Meno Funkcia	Ing. Želmíra Kužmová odborný referent odd. investičnej výstavby
	Adresa	Thurzova ul. 042 21 Košice
	Telefón	XX
	Mobil	XX
	E-mail	XX

PRÍLOHA 8

Marketingové Zhromaždenie nájomcov - nebude aplikované voči nájomcovi

PRÍLOHA 9

Spoločné Poplatky - nebudú aplikované voči nájomcovi

PRÍLOHA 10a

VZOR

BANKOVÁ ZÁRUKA

(ZÁRUČNÁ LISTINA) - nebude aplikovaná voči nájomcovi

PRÍLOHA 11

ZÁMERNE VYPUSTENÉ

Parafy:	nájom nebytových priestorov pre prevádzku pošty v Nákupnom Centre OPTIMA Pošta Košice 7	Garant: ÚSM-OMNaNA
	Strana 42/42	Ev. číslo: 2146/2024