

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

uzavretá podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „Zmluva“)

medzi zmluvnými stranami:

Prenajíateľ:

Stanica Nivy s.r.o.

Mlynské Nivy 16,
821 09 Bratislava

Zastúpený:

René Popik, konateľ

Ján Harom, konateľ

IČO:

50 861 930

DIČ:

2120532249

IČ DPH:

SK2120532249

Bankové spojenie:

UniCredit Bank

IBAN:

SK71 1111 0000 0014 9752 1016

SWIFT/BIC:

UNCRSKBX

Spoločnosť s ručením obmedzeným, zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka č. 120152/B

(pre účely tejto zmluvy ďalej len „Prenajíateľ“)

a

Nájomca:

Slovenská pošta, a.s.

Sídlo :

Partizánska cesta 9
975 99 Banská Bystrica

Kontaktné miesto:

Sekcia správy majetku
Nám. SNP č. 35
814 20 Bratislava 1

Zastúpený:

Ing. Elena Hegerová, PhD., riaditeľka úseku financií

Ing. Milan Hlinka, riaditeľ úseku služieb

obidvaja na základe poverenia predstavenstva SP, a. s.,
podľa podpisového poriadku (OS - 03 v platnom znení)

IČO:

36631124

DIČ:

2021879959

IČ DPH:

SK2021879959

Bankové spojenie :

365.bank. a. s.

IBAN:

SK97 6500 0000 0030 0113 0011

SWIFT/BIC:

POBNSKBA

Fakturačná adresa:

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

Akciová spoločnosť zapísaná v OR vedenom Okresným súdom v Banskej Bystrici, oddiel: Sa, vložka číslo: 803/S

(pre účely tejto zmluvy ďalej len „Nájomca“)

| | | |
|---------|---|------------------------------|
| parafy: | Zmluva o nájme nebytových priestorov pre Poštu BA 24, prenajíateľ: Stanica Nivy s.r.o. | odborný garant : SSM-ONA |
| | | číslo v CEEZ: 1743/2020 |
| | Strana 1/25 | Klasifikácia informácií: *V* |

Preambula

Prenajímateľ je výlučným vlastníkom polyfunkčnej stavby „Polyfunkčný objekt Autobusová stanica Mlynské NIVY“, na ktorú bolo vydané príslušným stavebným úradom Kolaudačné rozhodnutie č. OU-BA-OVBP2-2021/72276-KAZ zo dňa 6.9.2021 (ďalej len „**STANICA NIVY**“), ktorá sa nachádza na území ohraničenom ulicami Mlynské Nivy, Svätoplukova a Páričkova v Bratislave. STANICA NIVY sa nachádza na pozemkoch v katastrálnom území Nivy, Obec Bratislava – Ružinov, Okres Bratislava II evidovaných na listoch vlastníctva vedených Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor nasledovne:

- pozemky vo vlastníctve Prenajímateľa evidované na liste vlastníctva č. 4995
 - i) pozemok zobrazený ako CKN parc. č. 9757/1, zastavané plochy a nádvoria o výmere 44 355 m²,
 - ii) pozemok zobrazený ako CKN parc. č. 9751/9, zastavané plochy a nádvoria o výmere 78 m²,
 - iii) pozemok zobrazený ako CKN parc. č. 9757/4, zastavané plochy a nádvoria o výmere 46 m²,
 - iv) pozemok zobrazený ako CKN parc. č. 9757/7, zastavané plochy a nádvoria o výmere 23 m²,
 - v) pozemok zobrazený ako CKN parc. č. 9757/8, zastavané plochy a nádvoria o výmere 103 m²,
 - vi) pozemok zobrazený ako CKN parc. č. 9765/30, zastavané plochy a nádvoria o výmere 2356 m²,
 - v) pozemok zobrazený ako CKN parc. č. 21842, zastavané plochy a nádvoria o výmere 646 m²,
 - vi) pozemok zobrazený ako CKN parc. č. 9757/13, zastavané plochy a nádvoria o výmere 2 m²,
 - vii) pozemok zobrazený ako CKN parc. č. 9757/14, zastavané plochy a nádvoria o výmere 317 m²,
 - viii) pozemok zobrazený ako CKN parc. č. 9757/5, zastavané plochy a nádvoria o výmere 154 m²,
 - ix) pozemok zobrazený ako CKN parc. č. 9751/4, zastavané plochy a nádvoria o výmere 301 m²,
 - x) pozemok zobrazený ako CKN parc. č. 9757/15, zastavané plochy a nádvoria o výmere 14 m²,
 - xi) pozemok zobrazený ako CKN parc. č. 9757/17, zastavané plochy a nádvoria o výmere 51 m²,
 - xii) pozemok zobrazený ako CKN parc. č. 9765/34, zastavané plochy a nádvoria o výmere 2 m²

- pozemky vo vlastníctve spoločnosti Twin City Infrastructure s.r.o., Mlynské Nivy 16, 82109 Bratislava, IČO: 50 847 279 evidované na liste vlastníctva č. 3872
 - xiii) pozemok zobrazený ako CKN parc. č. 9765/1, zastavané plochy a nádvoria o výmere 2125 m²,
 - xiv) pozemok zobrazený ako CKN parc. č. 9765/43, zastavané plochy a nádvoria o výmere 24 m²,
 - xv) pozemok zobrazený ako CKN parc. č. 9765/40, zastavané plochy a nádvoria o výmere 123 m²,
 - xvi) pozemok zobrazený ako CKN parc. č. 9765/41, zastavané plochy a nádvoria o výmere 5 m²

- pozemky vo vlastníctve spoločnosti Twin City Infrastructure s.r.o., Mlynské Nivy 16, 82109 Bratislava, IČO: 50 847 279 evidované na liste vlastníctva č. 4010
 - xvii) pozemok zobrazený ako CKN parc. č. 9749/1, zastavané plochy a nádvoria o výmere 187 m²,
 - xviii) pozemok zobrazený ako CKN parc. č. 9749/38, zastavané plochy a nádvoria o výmere 106 m²,
 - xix) pozemok zobrazený ako CKN parc. č. 9749/39, zastavané plochy a nádvoria o výmere 747 m²,
 - xx) pozemok zobrazený ako CKN parc. č. 9749/43, zastavané plochy a nádvoria o výmere 12 m²,
 - xxi) pozemok zobrazený ako CKN parc. č. 9749/45, zastavané plochy a nádvoria o výmere 306 m²,
 - xxii) pozemok zobrazený ako CKN parc. č. 9749/54, zastavané plochy a nádvoria o výmere 18 m²

- pozemky vo vlastníctve spoločnosti Nivy Tower s.r.o., Mlynské Nivy 16, 82109 Bratislava, IČO: 50 733 931 evidované na liste vlastníctva č. 4980
 - xxiii) pozemok zobrazený ako CKN parc. č. 9749/36, zastavané plochy a nádvoria o výmere 625 m²,
 - xxiv) pozemok zobrazený ako CKN parc. č. 9749/48, zastavané plochy a nádvoria o výmere 31 m²

Stavba STANICE NIVY evidovaná ako Polyfunkčný objekt Autobusová stanica Mlynské nivy postavená na pozemkoch parcelné čísla 9757/13, 9757/1, 9757/17, 9751/7, 9751/8, 9753/13 je zapísaná na liste vlastníctva č. 4995, k.ú. Nivy, v obci Bratislava – m.č. Ružinov, okres Bratislava II. ktorý je vedený Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor. Pre bližšiu špecifikáciu predkladáme v Prílohe č. 5 tejto zmluvy Kolaudačné rozhodnutie.

| | | |
|---------|--|------------------------------|
| parafy: | Zmluva o nájme nebytových priestorov pre Poštu BA 24, prenájomateľ: Stanica Nivy s.r.o. | odborný garant : SSM-ONA |
| | | číslo v CEEZ: 1743/2020 |
| | Strana 2/24 | Klasifikácia informácií: *V* |

Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi do nájmu nebytové priestory v STANICI NIVY.

Nájomca v nich bude prevádzkovať svoju prevádzku v najvyššej možnej kvalite vyhotovenia – tzv. **Flagship** a to v súlade s ustanoveniami tejto FLA a Technickej a Dizajновой príručky, ktorá tvorí prílohu číslo 4 tejto Zmluvy (ďalej len „TaDP“). Nájomca si je vedomý dynamického vývoja v odvetví retailu a rozumie, že úspech prevádzky je závislý od jeho schopnosti poskytnúť zákazníkovi jedinečný zážitok prostredníctvom retailtainmentu, interaktivity a inovácie, ktoré sprostredkuje cez Dizajn manuál Slovenskej pošty, a.s., schválený pre pobočky pôšt v Nákupných centrách dodržiavajúc princípy TaDP Prenajímateľa v nevyhnutnom rozsahu, kvalitu a šírku produktov a služieb a zameraním sa na svojich zamestnancov.

Zmluvné strany pred uzatvorením tejto Zmluvy uzatvorili dňa 11.3.2021 Zmluvu o budúcej zmluve o nájme nebytových priestorov (ďalej len „FLA“).

čl. 1 Základné podmienky

| | ČÍSLO PRIESTORU | PODLAŽIE | VÝMERA | ZÁKLADNÉ NÁJOMNÉ | SPOLOČNÉ PREVÁDZKOVÉ NÁKLADY | TYP PRIESTORU |
|---------------|--------------------------------|----------------|-----------------------|--|------------------------------------|---------------|
| PREDMET NÁJMU | SU A 042 | 1NP (prízemie) | 310,37 m ² | 1,- EUR/mesiac/Predmet nájmu + DPH | 8 EUR/m ² /mesiac + DPH | retail |
| | OBRATOVÉ NÁJOMNÉ | | | Neaplikuje sa | | |
| | DOBA NÁJMU | | | 10 rokov ; pričom začiatok plynutia doby nájmu sa počíta od 30.9.2021 alebo odo dňa Grand Opening, ktorý je stanovený na 30.9.2021 | | |
| | INDEXÁCIA ZÁKLADNÉHO NÁJOMNÉHO | | | Neaplikuje sa | | |
| | VLASTNÉ PREVÁDZKOVÉ NÁKLADY | | | Podľa nameranej spotreby v Predmete nájmu | | |
| | STAV PRIESTORU | | | Predmet nájmu je odovzdaný v stave holopriestor | | |
| | ZAČIATOK NÁJMU | | | podľa čl. II bodu 3 FLA, t.j. 30.9.2021 | | |

čl. 2 Predmet nájmu

- 2.1 Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi do nájmu nebytové priestory v STANICI NIVY, ktoré sú ohraničené osami deliacich stien medzi nimi a susediacimi priestormi a osami obvodových stien, vonkajšou hranicou priečelia, dverí, mreží, okien a pod., ktoré ich oddeľujú od obchodnej galérie, prípadne sú určené nákrešom v prílohe č. 1 Zmluvy, ktoré sú uvedené v tabuľke v čl.1, tak ako sú vyznačené v prílohe č. 1 Zmluvy (ďalej len „**Predmet nájmu**“).
- 2.2 Nájomca prevzal Predmet nájmu v stave zodpovedajúcom podmienkam ustanoveným Zmluvou, čím potvrdzuje, že Prenajímateľ nemá žiadnu ďalšiu povinnosť vykonať akékoľvek práce za účelom prípravy Predmetu nájmu pre užívanie Nájomcom.

| | | |
|---------|---|------------------------------|
| parafy: | Zmluva o nájme nebytových priestorov pre Poštu BA 24, prenájomca: Stanica Nivy s.r.o. | odborný garant : SSM-ONA |
| | | číslo v CEEZ: 1743/2020 |
| | Strana 3/24 | Klasifikácia informácií: *V* |

čl. 3 Účel nájmu

- 3.1 Predmet nájmu bude Nájomca užívať výhradne za účelom výkonu poštovej prevádzky, poskytovania služieb Poštovej banky, a.s., a zmluvných partnerov Slovenskej pošty, a.s., predaja tovaru a poskytovania služieb a prác v rozsahu predmetu podnikania, zapísaného v OR ku dňu uzatvorenia tejto zmluvy, t.j. poskytovania služieb, pod označením Predmetu nájmu názvom „**POŠTA 24**“.
- 3.2 Nájomca nemá bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa právo na zmenu účelu užívania Predmetu nájmu, iné aj keď len doplnkové využitie Predmetu nájmu (napríklad predaj alebo podávanie nápojov a jedál, alebo doplnkového sortimentu k povolenému užívaniu) ani na zmenu jeho označenia, pod ktorým je prevádzkovaný. Nájomca zároveň nie je oprávnený konať tak, aby použitými doplnkovými označeniami Predmetu nájmu mohol vzniknúť dojem, že sa jedná o prevádzku s iným názvom.
- 3.3 Prenajímateľ nezodpovedá za to, či sú v STANICI NIVY zastúpení určití nájomcovia/podnájomníci alebo určité obchodné odbory (komodity a/alebo služby).
- 3.4 Úmyselne vynechaný bod.

čl. 4 Doba nájmu

- 4.1 Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, tak ako je uvedené v tabuľke v Čl.1 (ďalej len „Doba nájmu“), pričom táto doba začína plynúť dňom uvedeným v tabuľke v Čl.1, t.j. 30.9.2021 (ďalej len „Grand Opening“). Ku dňu Grand Opening-u je Nájomca povinný vyvinúť maximálne úsilie, aby zahájil svoju činnosť v prevádzke zriadenej v Predmete nájmu a otvoril prevádzku. Prenajímateľ je oprávnený posunúť Grand Opening o najviac desať (10) pracovných dní, a v takomto prípade túto skutočnosť oznámi Nájomcovi najneskôr pätnásť (15) kalendárnych dní pred Grand Openingom. Doba nájmu končí uplynutím dňa, ktorý sa číselne zhoduje s dňom Grand Opening-u.

čl. 5 Peňažné záväzky Nájomcu

5.1 ZÁKLADNÉ NÁJOMNÉ

VÝŠKA

- 5.1.1 Výška základného nájomného predstavuje 1,- EUR/mesiac bez DPH základného nájomného za celý Predmet nájmu v zmysle tabuľky v Čl. 1. DPH bude účtovaná podľa príslušných právnych predpisov.

FAKTURÁCIA

- 5.1.2 Základné nájomné bude Nájomca uhrádzať mesačne vopred, a to na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom. Dohodou zmluvných strán sa lehota splatnosti faktúry stanovuje na 14 dní odo dňa doručenia faktúry Nájomcovi, čo bude do siedmeho (7.) kalendárneho dňa kalendárneho mesiaca bezprostredne predchádzajúceho platenému mesačnému obdobiu. Súčasťou faktúry je

| | | |
|---------|---|------------------------------|
| parafy: | Zmluva o nájme nebytových priestorov pre Poštu BA 24, prenajímateľ: Stanica Nivy s.r.o. | odborný garant : SSM-ONA |
| | | číslo v CEEZ: 1743/2020 |
| | Strana 4/24 | Klasifikácia informácií: *V* |

dátum splatnosti faktúry. Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ bude zasielať Nájomcovi faktúry poštou formou doporučeného listu. Faktúry zasielané poštou sa považujú za doručené v deň prevzatia zásielky zmluvnou stranou alebo v deň odopretia prevziať zásielku zmluvnou stranou, inak v deň uplynutia odbernej lehoty zásielky.

- 5.1.3 Základné nájomné za obdobie odo dňa Grand Opening-u do konca kalendárneho mesiaca nájmu, počas ktorého sa nájom začal, a základné nájomné za kalendárny mesiac nasledujúci po mesiaci v ktorom sa nachádza Grand Opening uhradí Nájomca prevodom na účet Prenajímateľa, na základe faktúr/y Prenajímateľa doručenej Nájomcovi podľa podmienok, stanovených v bode 5.1.2.
- 5.1.4 V prípade, ak nepripadá Deň začatia nájmu na 1. deň daného kalendárneho mesiaca, alebo ak posledný deň nájmu nepripadá na posledný deň daného kalendárneho mesiaca, základné nájomné sa vypočíta pomerne na dennej báze – teda odbývaný počet dní voči počtu kalendárnych dní daného mesiaca.
- 5.1.5 V prípade ak Nájomca zavedie systém elektronických faktúr, je povinný bezodkladne informovať Prenajímateľa o tejto skutočnosti a Prenajímateľ bude oprávnený faktúry (vrátane ich príloh) vyhotovovať aj v elektronickej forme. Elektronické faktúry zasielané Prenajímateľom budú technicky zabezpečené prostriedkami, o ktorých bude Prenajímateľ informovať Nájomcu. Prenajímateľ bude elektronické faktúry doručovať na emailovú adresu, ktorú Nájomca zašle v rámci oznámenia v zmysle prvej vety tohto bodu Zmluvy. Nájomca bude povinný bezodkladne písomne informovať Prenajímateľa o akejkoľvek zmene, ktorá bude mať vplyv na vzájomnú komunikáciu prostredníctvom elektronických prostriedkov (najmä o zmene emailovej adresy Nájomcu určenej na zasielanie elektronických faktúr). Za deň doručenia elektronickej faktúry Nájomcovi sa bude považovať deň odoslania elektronickej faktúry Prenajímateľom. Prenajímateľ nebude zodpovedať za poškodenie alebo neúplnosť údajov spôsobených poruchou počas doručovania prostredníctvom internetu, za škodu spôsobenú z dôvodu nekvalitného internetového pripojenia alebo za škodu spôsobenú z akejkoľvek nemožnosti Nájomcu pripojiť sa na internet. V prípade nedoručenia elektronickej faktúry do 5 pracovných dní odo dňa, kedy je Prenajímateľ povinný vystaviť faktúru v zmysle Zmluvy, je Nájomca povinný bezodkladne informovať Prenajímateľa o tejto skutočnosti. V prípade nesplnenia tejto oznamovacej povinnosti Nájomca nesie plnú zodpovednosť za škodu, ktorá vznikla v dôsledku porušenia tejto povinnosti.

INDEXÁCIA

- 5.1.6 Úmyselne vynechaný bod.

5.2 OBRATOVÉ NÁJOMNÉ

- 5.2.1 Úmyselne vynechaný bod.

5.3 PODIEL NA SPOLOČNÝCH PREVÁDZKOVÝCH NÁKLADOCH

- 5.3.1 Spoločnými prevádzkovými nákladmi sa rozumejú všetky náklady potrebné na prevádzku STANICE NIVY uvedené v Prílohe č. 3 Zmluvy (ďalej len „Celkové SPN“).
- 5.3.2 Nájomca sa zaväzuje platiť svoj podiel na Celkových SPN v paušálnej sume zodpovedajúcej násobku plochy Predmetu nájmu a sumy 8,- EUR mesačne bez DPH (ďalej len „SPN“). Pri paušálnych platbách za služby spojené s nájmom sa vyúčtovanie nevykonáva. SPN sa bude každý kalendárny rok zvyšovať o index cien za služby, dodávky a tovary tvoriace SPN podľa HICP v zmysle

| | | |
|---------|--|------------------------------|
| parafy: | Zmluva o nájme nebytových priestorov pre Poštu BA 24, prenajímateľ: Stanica Nivy s.r.o. | odborný garant : SSM-ONA |
| | | číslo v CEEZ: 1743/2020 |
| | Strana 5/24 | Klasifikácia informácií: *V* |

nižšie uvedeného. Prenajíateľ oznámi Nájomcovi upravenú výšku paušálnych platieb písomne formou faktúry za obdobie nájmu nasledujúceho kalendárneho roka.

SPN sa budú počas doby nájmu, s účinnosťou k 1. januáru 2022, každý kalendárny rok zvyšovať (indexovať), pričom index rastu je číselný údaj uvedený v dokumente publikovanom Eurostatom „HICP-All Items“, sekcii „Percentage change-12 months average“, riadok „EU-27 countries“ v poslednom stĺpci, ktorý predstavuje posledný známy údaj ku dňu fakturácie SPN. Toto číslo predstavuje percento zvýšenia SPN (ďalej len „Indexácia“). Za základ pre výpočet indexácie pre nasledujúci kalendárny rok sa vždy berie výška SPN za posledné mesačné zúčtovacie obdobie nájmu. V prípade, ak je posledné mesačné obdobie nájmu neúplné, Indexácia sa vypočíta pomerne na dennej báze.

5.3.3 Na základe dohody Zmluvných strán je Prenajíateľ a/alebo Správca oprávnený fakturovať SPN samostatne. Nájomca sa zaväzuje fakturované SPN uhrádzať Prenajíateľovi a/alebo Správcovi v lehotách a spôsobom dohodnutým pre základné nájomné.

5.3.4 Na základe dohody zmluvných strán platí, že konkrétna suma SPN za príslušné platené obdobie je zmluvnými stranami oznámená tým dňom, kedy Nájomca obdrží príslušný doklad s údajmi nevyhnutnými na vykonanie platby vystavený na základe Zmluvy.

5.4 VLASTNÉ PREVÁDZKOVÉ NÁKLADY

5.4.1 Vlastnými prevádzkovými nákladmi sa rozumejú tie náklady, ktoré vznikli alebo sa namerali v Predmete nájmu a/alebo mimo Predmetu nájmu, ale vznikli v priamom súvisi s prevádzkou Predmetu nájmu a sú samostatne merateľné, a to najmä cena za dodávku elektriny, plynu, vody, prípadne iných energií, chladenia, médií, výkonov, tovarov a služieb (ďalej len „VPN“), ktoré nie sú zahrnuté v SPN. Merače inštalované v Predmete nájmu a prípadne mimo neho, ktorými sa merajú VPN sú vo vlastníctve Prenajíateľa.

5.4.2 VPN sú oddelené od SPN a nie sú zahrnuté v základnom nájomnom a Nájomca sa ich zaväzuje platiť mesačne pozadu, na základe faktúry Správcu alebo Prenajíateľa so splatnosťou 14 dní od doručenia faktúry Nájomcovi, ktorú Prenajíateľ doručí v kalendárnom mesiaci nasledujúcom po mesiaci v ktorom VPN vznikli.

5.4.3 Nájomca je povinný potvrdiť správnosť všetkých záznamov o nameraných hodnotách spotreby merateľných energií a médií v Predmete nájmu, a to v čase vykonania takýchto záznamov Správcom aspoň jedenkrát mesačne. V prípade, ak Nájomca nezabezpečí potvrdenie správnosti záznamov podľa predchádzajúcej vety platí, že takéto záznamy Správcu sú správne.

5.4.4 Vlastníkom meračov je Prenajíateľ. Prenajíateľ ako vlastník meračov je povinný dodržiavať zákonné podmienky platné podľa Vyhlášky č. 161/2019 Z. z. a Zákona č. 157/2018 Z. z. o metrologii v znení ich doplnkov a neskorších predpisov.

5.5 PREDDAVOK NA NÁJOMNÉ

Úmyselne vynechaný bod.

5.6 REPORTOVANIE VÝSLEDKOV

| | | |
|---------|---|------------------------------|
| parafy: | Zmluva o nájme nebytových priestorov pre Poštu BA 24, prenajíateľ: Stanica Nivy s.r.o. | odborný garant : SSM-ONA |
| | | číslo v CEEZ: 1743/2020 |
| | Strana 6/24 | Klasifikácia informácií: *V* |

Nájomca poskytne Prenajímateľovi na požiadanie, maximálne jedenkrát ročne, podklady týkajúce sa návštevnosti Predmetu nájmu, za podmienky prevádzky vyvolávacieho systému.

čl. 6 Všeobecné platobné podmienky

- 6.1 Všetky peňažné záväzky Nájomcu podľa tejto Zmluvy sú splatné v eurách podľa podmienok uvedených v tejto Zmluve. K fakturovaným sumám podľa tejto Zmluvy sa pripočíta daň z pridanej hodnoty podľa príslušných aktuálne platných právnych predpisov (ďalej len „DPH“). Ak sa touto Zmluvou určené základné nájomné, alebo iné záväzky stanú predmetom akejkoľvek ďalšej dane, alebo poplatku, alebo zvýšenia dane, alebo poplatku (napríklad na základe všeobecne záväzného právneho predpisu a/alebo nariadenia orgánov samosprávy), táto daň alebo poplatok sa pripočíta k fakturovaným sumám.
- 6.2 Pre prípad, že by na území Slovenskej republiky prestala platiť, alebo nebola platná mena EUR, tak si zmluvné strany dohodli menovú doložku v EUR. Ak nebude možné aplikovať túto menovú doložku z dôvodov zániku skutočností, ktoré slúžia ako predpoklad takejto aplikácie (napr. zánik meny EUR, atď.) a tým sa znemožní zachovanie účelu sledovaného menovou doložkou, Prenajímateľ i Nájomca sa zaväzujú upraviť svoje zmluvné vzťahy bez zbytočného odkladu písomným dodatkom k tejto Zmluve tak, aby sa čo najpresnejšie zachoval účel sledovaný zriadením menovej doložky v tejto Zmluve (napr. nahradením meny EUR nástupníckou menou). Nájomca je povinný podpísať a doručiť späť Prenajímateľovi písomný návrh takéhoto dodatku k tejto Zmluve vypracovaného Prenajímateľom najneskôr do pätnástich dní po jeho obdržaní od Prenajímateľa.
- 6.3 Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, že 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 podľa nar. vlády SR č. 87/1995 Z.z. Zákonný úrok z omeškania začne plynúť dňom nasledujúcim po dni splatnosti faktúry, až do dňa platby vrátane, ak platba nebola uhradená v lehote jej splatnosti.
- 6.4 Za deň uskutočnenia platby sa považuje deň, kedy bola príslušná platená suma pripísaná na účet oprávneného príjemcu.
- 6.5 Preplatky na základnom nájomnom, SPN ako aj iné vyúčtované a prijaté platby od Nájomcu nebude Prenajímateľ a/alebo Správca úročiť.
- 6.6 Nájomca nemá právo započítať akékoľvek svoje pohľadávky alebo nároky voči Prenajímateľovi, resp. Správcovi proti pohľadávkam alebo nárokom Prenajímateľa, resp. Správcu voči Nájomcovi vzniknutým na základe Zmluvy bez predchádzajúceho súhlasu Prenajímateľa.
- 6.7 Prenajímateľ má právo započítať akékoľvek prijaté platby Nájomcu na akékoľvek splatné záväzky Nájomcu voči Prenajímateľovi.
- 6.8 Nájomca má nárok na pomernú zľavu z nájomného iba vtedy, pokiaľ Nájomca môže Predmet nájmu užívať obmedzene len preto, že Prenajímateľ si neplní svoje povinnosti zo Zmluvy. Nájomca nie je povinný platiť nájomné iba vtedy a výlučne len za ten čas, keď Nájomca nemohol užívať celý Predmet nájmu len preto, že Prenajímateľ si neplnil svoje povinnosti zo Zmluvy.

| | | |
|---------|--|------------------------------|
| parafy: | Zmluva o nájme nebytových priestorov pre Poštu BA 24, prenajímateľ: Stanica Nivy s.r.o. | odborný garant : SSM-ONA |
| | | číslo v CEEZ: 1743/2020 |
| | Strana 7/24 | Klasifikácia informácií: *V* |

Nárok na poskytnutie zľavy musí byť Nájomcom uplatnený u Prenajímateľa písomne bez zbytočného odkladu. Nárok zanikne, ak nebol uplatnený do mesiaca odo dňa, kedy došlo ku skutočnosti zakladajúcej tento nárok.

čl. 7 Projektovanie, odovzdanie a úpravy Predmetu nájmu

7.1 PROJEKTOVANIE

- 7.1.1 Nájomca sa zaväzuje vyvinúť maximálne úsilie vytvoriť v Predmete nájmu definovanom v Zmluve prevádzku najvyššieho štandardu – tzv. FLAGSHIP, zachovajúc princípy Dizajn manuálu Slovenskej pošty, a.s., schválenom pre pobočky pôšt v nákupných centrách a dodržiavajúc princípy TaDP Prenajímateľa, pričom musí klásť špeciálny dôraz na architektúru, dizajn, osvetlenie, dostatočné chladenie, výborne stvárnené priečelie, označenie prevádzky. Za týmto účelom je povinný konzultovať riešenie prevádzky Predmetu nájmu s fit-out koordinátorom Prenajímateľa.
- 7.1.2 Nájomca mal do 90 dní odo dňa obdržania technických podkladov k Predmetu nájmu a Technickej a Dizajновой príručky, ktorá tvorí Prílohu č. 5 (ďalej len „**Design Manuál**“), odovzdať Prenajímateľovi na schválenie úplnú dokumentáciu prevádzky v Predmete nájmu, ktorej neoddeliteľnou súčasťou sú vizualizácie prevádzky (ďalej len „**Projekt prevádzky**“), ktorá musí byť v súlade s Design manuálom. Proces schválenia Projektu prevádzky predloženej Prenajímateľovi sa riadi postupom definovaným v Design manuále.
- 7.1.3 Nájomca berie na vedomie, že kvalitná príprava Projektu prevádzky je nevyhnutná a zároveň časovo náročná a preto je potrebné pri jej príprave dôsledne dodržiavať pokyny a výzvy Prenajímateľa.
- 7.2 Ak Nájomca neodovzdá Prenajímateľovi Projekt prevádzky v stanovenej lehote alebo nie je úplný alebo nie je vypracovaný v zmysle Design manuálu, má Prenajímateľ nárok na uplatnenie si zmluvnej pokuty vo výške 100,- EUR za každý deň takéhoto omeškania.

ÚPRAVY A POVOLENIA

- 7.2.1 Nájomca mal následne bezodkladne po prevzatí Predmetu nájmu a písomnom súhlase so začatím prác od Prenajímateľa zahájiť práce na úpravách Predmetu nájmu tak, aby svoje vstavaná a dokončovacie práce (ďalej len „**Fit-out**“) ukončil výlučne v súlade s Projektom Prevádzky a obstaral všetky potrebné podklady pre kolaudáciu Predmetu nájmu a Povolenia od Regulačného úradu a oblastného hygienika MDV SR, prípadne iné súhlasné stanoviská verejných orgánov vyžadovaných právnymi predpismi SR k Predmetu nájmu, ktorých normy stanovujú povinnosť získať takéto povolenia Nájomcovi na začatie svojej prevádzky v Predmete nájmu vrátane jej naplnenia tovarom najneskôr tri (3) kalendárne dni pred Grand Opening-om. Kolaudačné rozhodnutie k Predmetu nájmu zabezpečí Prenajímateľ pri kolaudácii celej Stanice Nivy a v prípade rekolaudácie Predmetu nájmu počas doby nájmu kolaudačné rozhodnutie zabezpečí Nájomca.
- 7.2.2 Nájomca je aj počas doby nájmu oprávnený v Predmete nájmu vykonať stavebné zmeny a inštaláciu nových technologických a iných zariadení Nájomcu (ďalej len „**Úpravy**“), avšak len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa s rozsahom a časovým harmonogramom takýchto Úprav v zmysle stavebných plánov, ktoré Nájomca vopred odovzdá na schválenie Prenajímateľovi a ktoré musia byť v súlade s Design manuálom (ďalej len „**Projekt**“).

| | | |
|---------|--|------------------------------|
| parafy: | Zmluva o nájme nebytových priestorov pre Poštu BA 24, prenajímateľ: Stanica Nivy s.r.o. | odborný garant : SSM-ONA |
| | | číslo v CEEZ: 1743/2020 |
| | Strana 8/24 | Klasifikácia informácií: *V* |

úprav“). Proces schválenia Projektu úprav sa riadi postupom definovaným v Design manuále. Získanie prípadných úradných povolení je povinnosťou Nájomcu. Prenajímateľ svojím súhlasom s Projektom Prevádzky nepreberá na seba zodpovednosť za dostatočnosť podkladov, podľa ktorých Nájomca Fit-out prevádzky realizuje a nezodpovedá za ich súlad s platnými právnymi predpismi a ich úplnosť.

- 7.2.3 Nájomca je povinný vykonať Fit-out a/alebo Úpravy výlučne na svoje náklady a priamo na svoj účet ako vlastnú investíciu a to dodávateľmi vopred písomne schválenými Prenajímateľom. Nájomca sa zaväzuje Predmet nájmu zariadení iba vlastným vybavením. Vlastnícke právo k vybaveniu Predmetu nájmu je Nájomca oprávnený previesť na tretiu osobu len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.
- 7.2.4 Prenajímateľ súhlasí s tým, aby si Nájomca uplatnil vo svojom účtovníctve príslušné účtovné odpisy, zodpovedajúce hodnote Fit-out Nájomcu v Predmete nájmu vykonaných na náklady Nájomcu.
- 7.2.5 Nájomca sa zaväzuje, že Fit-out a/alebo Úpravy budú realizované takým spôsobom, aby nerušili a/alebo neobmedzovali hlukom, prašnosťou, vibráciami, pachom a ďalšími nepriaznivými vplyvmi iných nájomcov a užívateľov alebo návštevníkov STANICE NIVY. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať pri realizácii Fit-out prevádzky alebo Úprav všetky príslušné predpisy platné na území Slovenskej republiky.
- 7.2.6 V prípade, ak Nájomca začne Fit-out-om a/alebo Úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa alebo v rozpore s Projektom Prevádzky a/alebo Projektom Úprav je Prenajímateľ oprávnený od Zmluvy odstúpiť.
- 7.2.7 Nájomca je povinný na vlastné náklady pred začatím vykonávania svojej činnosti v Predmete nájmu získať a počas celej doby nájmu udržiavať v platnosti všetky úradné povolenia (ďalej len „Povolenia“) vyžadované v zmysle príslušných právnych predpisov pre prevádzkovanie predmetnej činnosti Nájomcu v Predmete nájmu a odovzdať Prenajímateľovi na vyžiadanie kópiu každého z týchto Povolení. Prenajímateľ sa zaväzuje poskytnúť Nájomcovi nevyhnutnú súčinnosť pri získaní Povolení. Neobdržanie, neplatnosť alebo strata akéhokoľvek z Povolení neovplyvní platnosť, účinnosť Zmluvy.
- 7.2.8 Nájomca berie na vedomie, že Fit-out a/alebo Úpravy a vstavania, ktoré zrealizuje v Predmete nájmu, budú uskutočnené len na prechodný účel a stanú sa súčasťou STANICE NIVY.
- 7.2.9 Prenajímateľ môže kedykoľvek uskutočniť na STANICI NIVY a Predmete nájmu akékoľvek vylepšenia, stavebné zmeny, dostavby, prístavby a podobne. Nájomca je povinný umožniť Prenajímateľovi, resp. osobám ním povereným na nevyhnutný čas prístup do Predmetu nájmu pričom je povinný strpieť rušenie, obmedzovanie hlukom, prašnosťou, vibráciami, pachom a ďalšími nepriaznivými vplyvmi spôsobenými prácami Prenajímateľa, ktoré však bude Prenajímateľ vykonávať tak, aby Nájomcu obmedzovali v čo najnižšej možnej miere a čo najkratší čas. Menej závažné práce Prenajímateľ vykoná v inom čase ako sú otváracie hodiny Nájomcu, ale v prípade havarijného stavu bude mať Prenajímateľ neobmedzené právo vstupu do Predmetu nájmu.
- 7.2.10 Nájomca je povinný na žiadosť Prenajímateľa premiestniť svoju obchodnú prevádzku do iných priestorov v STANICI NIVY (ďalej len „Nový predmet nájmu“). Prenajímateľ písomne oznámi Nájomcovi predpokladaný deň premiestnenia najneskôr 180 (stoosemdesiat) dní vopred. Celková výmera Nového predmetu nájmu bude približne zodpovedať celkovej výmere Predmetu nájmu. Premiestnenie prevádzky Nájomcu podľa tohto bodu je vylúčené do najvyššieho podlažia STANICE

| | | |
|---------|--|------------------------------|
| parafy: | Zmluva o nájme nebytových priestorov pre Poštu BA 24, prenajímateľ: Stanica Nivy s.r.o. | odborný garant : SSM-ONA |
| | | číslo v CEEZ: 1743/2020 |
| | Strana 9/24 | Klasifikácia informácií: *V* |

NIVY, do bezprostrednej blízkosti foodcourtu, casína, sexshopu, či inej prevádzky, ktorá má vulgárny charakter, alebo môže vzbudzovať potenciálne pohoršenie verejnosti. Dodatkom k tejto Nájomnej zmluve sa upraví výška nájomného alikvotne podľa pomeru celkovej plochy Predmetu nájmu a Nového predmetu nájmu, ak sa Zmluvné strany nedohodnú inak. Prenajímateľ nahradí Nájomcovi preukázateľné náklady vzniknuté Nájomcovi priamo v súvislosti s premiestnením Nájomcu do Nového predmetu nájmu a všetky preukázateľné náklady vzniknuté Nájomcovi v súvislosti so zriadením prevádzky Nájomcu v Novom predmete nájmu a taktiež neodpísané technické zhodnotenie Predmetu nájmu a ušlý zisk, ktorý Nájomca preukáže v dôsledku presťahovania prevádzky a výlučne za čas do otvorenia novej prevádzky. V prípade, ak Nájomca poruší svoju povinnosť premiestniť svoju obchodnú prevádzku v deň premiestnenia alebo neuzatvorí pred dňom premiestnenia dodatok k Zmluve súvisiaci s premiestnením obchodnej prevádzky, je Prenajímateľ oprávnený odstúpiť od Zmluvy. Ak dôjde k odstúpeniu od Zmluvy z dôvodu v predchádzajúcej vete, Prenajímateľ uhradí Nájomcovi neodpísanú zostatkovú hodnotu technického zhodnotenia, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.

7.2.11 Nájomca môže na žiadosť Prenajímateľa uskutočniť v Predmete nájmu vylepšenia a zmeny interiéru, ktoré budú zohľadňovať aktuálne trendy podobných prevádzok, ako napr. digitalizácia prevádzky, vylepšenia predajnej techniky, zmena retailového modelu a podobne (ďalej len „re-fit-out“). Nájomca môže upraviť svoju prevádzku na najnovší model prevádzky ako prvú v STANICI NIVY v rámci svojej siete prevádzok. Pri re-fit-out alebo iných úpravách Predmetu nájmu je Nájomca povinný vždy spolupracovať s architektonickou kanceláriou alebo samostatným architektom a do prevádzky implementovať len jeho návrhy.

7.2.12 Úmyselne vynechaný bod.

čl. 8 Prevádzkovanie Predmetu nájmu

RETAIL A INOVÁCIE

8.1 Za účelom naplnenia preambuly Zmluvy a poskytnutia jedinečného zážitku pre zákazníka je Nájomca povinný:

a) starať sa o autentickosť svojho produktu a zákaznicky zážitok

8.2 Nájomca je povinný Predmet nájmu riadne prevádzkovať, čo znamená najmä to, že Nájomca:

a) musí klásť špeciálny dôraz na architektúru, , osvetlenie, dostatočné chladenie, atraktívne nasvietené a nadizajnované priečelie (interiérové aj exteriérové) v zmysle bodu 7.1.1. , čistota a poriadok Predmetu nájmu;

b) sortiment tovaru/služieb ponúkaný Nájomcom v Predmete nájmu musí svojou rozmanitosťou, šírkou, aktuálnosťou a rozsahom ponuky zodpovedať minimálne úrovni ponuky v iných prevádzkach Nájomcu na území Slovenskej republiky;

c) ceny tovarov Nájomcu ponúkaných v Predmete nájmu nesmú prekračovať úroveň cien v iných prevádzkach Nájomcu na území Slovenskej republiky;

d) Nájomca je oprávnený obmedziť, dočasne prevádzkový čas v Predmete nájmu v prípadoch, v ktorých z objektívnych alebo mimoriadnych dôvodov nemôže zabezpečiť prevádzku pošty v dohodnutom rozsahu dojednaného prevádzkového času. Zmluvné

| | | |
|---------|---|------------------------------|
| parafy: | Zmluva o nájme nebytových priestorov pre Poštu BA 24, prenajímateľ: Stanica Nivy s.r.o. | odborný garant : SSM-ONA |
| | | číslo v CEEZ: 1743/2020 |
| | Strana 10/24 | Klasifikácia informácií: *V* |

strany považujú za objektívne a mimoriadne dôvody napr. pandemickú situáciu spôsobenú vírusom COVID 19 v spojení s prijatými opatreniami orgánov verejnej správy SR, ktorých výsledkom je uzatvorenie prevádzky Nájomcu a iné objektívne dôvody ohrozujúce bezpečnosť a zdravie zamestnancov. V iných prípadoch je Nájomca oprávnený obmedziť prevádzku v trvaní maximálne 7 dní v prípadoch mimoriadnej práceneschopnosti väčšiny zamestnancov prevádzky Nájomcu v trvaní viac ako dva týždne. V prípade, ak po uplynutí doby 7 dní budú naďalej pretrvávajúť prekážky, Nájomca bude rokovať s Prenajímateľom o predĺžení obmedzenia prevádzky až do ich odstránenia. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť, čo najskoršie odstránenie dôvodov obmedzenia a zabezpečenie riadneho prevádzkového času v zmluvne dohodnutom rozsahu. Nájomca je povinný informovať Prenajímateľa o rozsahu obmedzenia a vykonaných opatreniach pre zabezpečenie prevádzkového času v rozsahu zmluvy.

- e) je povinný dodržiavať otváracie hodiny v zmysle Prevádzkového poriadku;
- f) je povinný zabezpečiť v Predmete nájmu možnosť bezhotovostného platobného styku prostredníctvom POS terminálu a akceptovať bežné platobné karty;
- g) berie na vedomie skutočnosť, že označenie a logo „NIVY“ môže použiť len v zmysle pokynov a grafických pravidiel (design manuálu) na jeho použitie.
- h) zabezpečí, že akékoľvek činnosti, ktoré spôsobia zmeny súvisiace s vonkajším vzhľadom Predmetu nájmu, najmä jeho priečelím a výkladom, alebo STANICE NIVY podliehajú predchádzajúcemu písomnému a kedykoľvek odvolateľnému súhlasu Prenajímateľa a/alebo Správcu.
- i) sa zaväzuje dodržiavať nariadenia Prenajímateľa upravujúce aj prevádzkovanie činnosti Nájomcu v Predmete nájmu, najmä Prevádzkový poriadok STANICE NIVY, ktorý tvorí Prílohu č. 4 Zmluvy (ďalej len „**Prevádzkový poriadok**“) a podmienky Design manuálu, pričom Prenajímateľ si vyhradzuje právo na zmeny existujúcich nariadení, Prevádzkového poriadku a Design manuálu. Všetky nariadenia a pravidlá prevádzky STANICE NIVY, trvalé i dočasné, všetky zmeny Prevádzkového poriadku, vytvorenie Design manuálu a všetky jeho zmeny sú oznamované Nájomcovi buď doručením alebo zverejnením na mieste na to určenom, čím sa stávajú prílohou a záväznou súčasťou tejto Zmluvy.
- j) zodpovedá za realizáciu primeraných opatrení na ochranu Predmetu nájmu pred vlámaním a/alebo krádežou.
- k) nebude pripevňovať na steny, stropy alebo iné miesto v Predmete nájmu zariadenia alebo vybavenie, ktoré by mohli predstavovať neprimerane veľkú alebo neobvyklú záťaž, ani nebude zaťažovať podlahu viac ako 500 kg/m² a nepremiestňovať ťažké predmety (trezory, strojné zariadenia atď.) v Predmete nájmu bez predchádzajúceho súhlasu Prenajímateľa.
- l) Nájomca zodpovedá za bezpečnú prácu a vytvorenie podmienok bezpečnosti a ochrany zdravia zamestnancov v Predmete nájmu v súlade so zákonom č. 124/2006 Z. z. v znení neskorších predpisov a ostatnými platnými právnymi normami a predpismi v oblasti BOZP. Nájomca zodpovedá za to, že Predmet nájmu bude v prevádzky schopnom stave, t. j. nebude mať nedostatky ohrozujúce život a zdravie osôb.

Nájomca zodpovedá za plnenie povinností v zmysle vyhlášky č. 508/2009Z.z. a to za:
 - vykonávanie odborných prehliadok a skúšok vlastných vyhradených technických zariadení inštalovaných v Predmete nájmu, vrátane elektrickej inštalácie

| | | |
|---------|--|------------------------------|
| parafy: | Zmluva o nájme nebytových priestorov pre Poštu BA 24, prenajímateľ: Stanica Nivy s.r.o. | odborný garant : SSM-ONA |
| | | číslo v CEEZ: 1743/2020 |
| | Strana 11/24 | Klasifikácia informácií: *V* |

- zabezpečovanie v stanovených lehotách, na svoje náklady revízie a kontroly vlastných elektrospotrebičov v zmysle STN 33 1610 a ručné náradia STN 33 1600.

m) Nájomca plní povinnosti vyplývajúce z § 4 písm. a), b), c), d), e), f), g), h), o), p) a § 5 písm. a), b), c), f), h), i), j), zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov a z ostatných platných právnych predpisov na úseku ochrany pred požiarmi. Nájomca je povinný prenajímateľovi bezodkladne nahlásiť každý požiar, ktorý vznikne v prenajatých priestoroch.

Prenajímateľ odovzdá nájomcovi v kópii nasledujúcu aktuálnu dokumentáciu ochrany pred požiarmi: 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 požiarmi v mimopracovnom čase.

n) Nájomca je povinný okamžite hlásiť priamo vedúcemu pracovníkovi bezpečnostnej služby, zabezpečujúcej ochranu STANICE NIVY každú udalosť ohrozujúcu bezpečnosť osôb i majetku v Predmete nájmu a v STANICI NIVY a každý prípad pokusu o vydieranie Nájomcu (tzv. vyberanie výpalného).

o) zabezpečí, aby intenzita hlučnosti činností, ktoré sa uskutočňujú v Predmete nájmu neprekročili niektorú z nasledujúcich hodnôt:

70dB LAeq 1h
85dB Lmax „fast“

8.3 Nájomca berie na vedomie, že parkovacie miesta v STANICI NIVY sú určené výhradne pre návštevníkov STANICE NIVY. Nájomca je povinný zabezpečiť, aby ich on, jeho zamestnanci a jeho dodávatelia i zmluvní partneri nevyužívali. V prípade porušenia pravidiel parkovania Nájomcom, alebo jeho zamestnancami, Prenajímateľ má právo nechať vozidlá porušujúce pravidlá parkovania odťahovať na náklady Nájomcu.

Prenajímateľ je zároveň oprávnený využívať parkovacie plochy patriace STANICI NIVY na účel, ktorý aktuálne považuje za vhodný pre podporu prevádzky STANICE NIVY, a to bez toho, aby si Nájomca uplatňoval akékoľvek nároky voči Prenajímateľovi a/alebo Správcovi.

8.4 Zmluvné strany sa dohodli, že u Nájomcu nesmie dôjsť k zúženiu rozsahu predmetu podnikania vyžadovaného v zmysle osobitných predpisov na vykonávanie činností v Predmete nájmu vymedzených v Čl. 2 Bod 2.1. Zmluvy a to tak, aby to mohlo ovplyvniť nájomný vzťah založený touto Zmluvou. V prípade, ak Nájomca poruší svoju povinnosť vymedzenú v tomto bode, tak sa zaväzuje Prenajímateľovi zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške dvojnásobku základného nájomného určeného podľa tabuľky v čl. 1 v treťom roku nájmu s prihliadnutím na bod 5.1.5. Nájomca je týmto povinný uhradiť túto zmluvnú pokutu vo vyššie uvedenej výške a to na základe písomnej výzvy Prenajímateľa.

čl. 9 Správa a údržba

9.1 Nájomca berie na vedomie skutočnosť, že správu STANICE NIVY vykonáva Prenajímateľom poverená tretia osoba (ďalej len „Správca“), ktorým je ku dňu uzavretia tejto Zmluvy obchodná spoločnosť: **Apollo Property Management, s.r.o.**, sídlo: Mlynské Nivy 16, 821 09 Bratislava - mestská časť Staré Mesto, IČO: 35 868 538, právna forma: spoločnosť s ručením obmedzeným zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, Oddiel: Sro, Vložka číslo 29941/B,

| | | |
|---------|--|------------------------------|
| parafy: | Zmluva o nájme nebytových priestorov pre Poštu BA 24, prenajímateľ: Stanica Nivy s.r.o. | odborný garant : SSM-ONA |
| | | číslo v CEEZ: 1743/2020 |
| | Strana 12/24 | Klasifikácia informácií: *V* |

ktorá zabezpečuje prevádzku STANICE NIVY a poskytovanie služieb pre STANICU NIVY a ďalších nájomcov, tak, ako je to uvedené v tejto Zmluve.

- 9.2 Prenajímateľ je oprávnený kedykoľvek počas trvania nájomného vzťahu podľa tejto Zmluvy zmeniť Správcu. Prenajímateľ túto zmenu Správcu oznámi Nájomcovi do tridsiatich dní odo dňa, keď zmena nastala. Správcom môže byť aj Prenajímateľ.
- 9.3 Správca zabezpečuje údržbu, opravy, úpravy a servis technologických zariadení a rozvodových systémov STANICE NIVY slúžiacich STANICI NIVY, s výnimkou rozvodových systémov resp. ich častí, ktoré sa nachádzajú v Predmete nájmu, spoločných priestorov a konštrukčných prvkov STANICE NIVY.

Ak vznik potreby takýchto opráv, servisu alebo údržby je dôsledkom:

- a) akéhokoľvek úkonu, opomenutia, nedbanlivosti, zásahov alebo úprav zo strany Nájomcu alebo jeho zamestnancov a návštevníkov alebo dodávateľov,
- b) alebo nesplnenia si akejkoľvek povinnosti Nájomcu vyplývajúcej z tejto Zmluvy,

tak Správca zabezpečí alebo vykoná takéto zásahy na ťarchu a náklady Nájomcu a Nájomca je povinný za tieto zásahy zaplatiť Správcom alebo tretím osobám.

- 9.4 S výnimkou údržby, opravy, úpravy a servisov, ktoré zabezpečuje Správca podľa bodu 9.3. tejto zmluvy, Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu výlučne na vlastné náklady zabezpečovať údržbu, opravy, úpravy a servis Predmetu nájmu vrátane všetkých inštalácií, príslušenstva a vybavenia umiestneného v Predmete nájmu, okrem vecí, ktorých servis zabezpečuje Správca. Správca má právo vykonať takéto zásahy na náklady Nájomcu, ak ich bez zbytočného odkladu Nájomca nezabezpečil a Nájomca je následne povinný uhradiť s tým súvisiace náklady Správcom, a to na základe faktúry Prenajímateľa, resp. Správcu v lehote splatnosti určenej vo faktúre.
- 9.5 Nájomca je povinný oznámiť Správcom bez zbytočného odkladu potrebu všetkých opráv, ktoré podľa tejto Zmluvy zabezpečuje Správca a umožniť mu vykonanie týchto opráv. Pri porušení tejto povinnosti zodpovedá Nájomca za škodu tým spôsobenú a nemá nároky (napr. na zľavu z nájomného), ktoré by mu inak prináležali pre nemožnosť, alebo obmedzenú možnosť užívať Predmet nájmu.
- 9.6 Nájomca sa zaväzuje poskytovať Správcom a ďalším osobám potrebnú súčinnosť pri výkone takýchto opráv a zásahov a znášať obmedzenia v nájme počas výkonu týchto činností. V opačnom prípade zodpovedá za škodu vzniknutú Správcom alebo Prenajímateľovi nesplnením tejto súčinnosti.
- 9.7 Nájomca umožní Prenajímateľovi a/alebo Správcom vykonávať odbornú prehliadku Predmetu nájmu v priebehu trvania nájmu počas obvyklých hodín pracovného dňa, a to aj v sprievode iných osôb, najmä z dôvodu kontroly zariadení a príslušenstva Predmetu nájmu, zistenia spôsobu užívania Predmetu nájmu, ako aj prípravy a uskutočňovania potrebných stavebných úprav a opráv STANICE NIVY a Predmetu nájmu a odstraňovania akejkoľvek škody, havárie alebo inej prekážky. Nájomca je tiež povinný zabezpečiť, aby v odôvodnených prípadoch mal Prenajímateľ a/alebo Správca možnosť bezodkladne vstúpiť do Predmetu nájmu aj v neprítomnosti Nájomcu. V prípade nesplnenia povinnosti podľa predchádzajúcej vety, zodpovedá Nájomca za všetky škody vzniknuté na jeho majetku, ako aj za škody, ktoré Prenajímateľovi a/alebo Správcom vznikli v dôsledku nemožnosti bezodkladného vstupu do Predmetu nájmu.

| | | |
|---------|--|------------------------------|
| parafy: | Zmluva o nájme nebytových priestorov pre Poštu BA 24, prenajímateľ: Stanica Nivy s.r.o. | odborný garant : SSM-ONA |
| | | číslo v CEEZ: 1743/2020 |
| | Strana 13/24 | Klasifikácia informácií: *V* |

- 9.8 Nájomca je povinný užívať a prevádzkovať Predmet nájmu a užívať Spoločné priestory v súlade s touto Zmluvou, jej súčasťami, prílohami, všeobecne platnými právnymi predpismi, slovenskými technickými normami a hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarnymi predpismi aktuálne platnými na území Slovenskej republiky platnými na území Slovenskej republiky a všetkými ďalšími normami nižšej právnej sily orgánov štátnej moci a verejnej správy, v súlade s Povoleniami, ktoré Nájomcovi určujú podmienky prevádzky v Predmete nájmu a tak, aby Nájomca svojou prevádzkou a užívaním Predmetu nájmu nespôsobil Prenajímateľovi, ďalším nájomcom alebo nájomníkom v STANICI NIVY ani tretím osobám vznik škody ani hrozbu vzniku škody, neobmedzoval ich podnikanie v STANICI NIVY a šetril a nepoškodzoval životné prostredie.
- 9.9 Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu informovať Prenajímateľa o všetkých skutočnostiach brániacich riadnemu užívaniu Predmetu nájmu a Spoločných priestorov.
- 9.10 Nájomca je povinný zabezpečiť bezodkladne v Predmete nájmu (najneskôr do 2 (dvoch) týždňov) výmenu akýchkoľvek rozbitých alebo popraskaných skiel (výklady, zrkadlá atď.) a iných poškodených súčastí výkladu materiálom rovnakého druhu a kvality.
- 9.11 Prenajímateľ a/alebo Správca zabezpečí, aby boli Nájomcovi počas celej doby užívania Predmetu nájmu a STANICI NIVY dodávané do Predmetu nájmu alebo k dispozícii v STANICI NIVY nasledovné médiá a služby:
- a) elektrická energia (230 V)
 - b) studená voda
 - c) centrálna vzduchotechnika
 - d) odvod odpadových vôd
 - e) centrálny protipožiarny poplašný systém
 - f) centrálny samočinný hasiaci systém
 - g) centrálny telefónny rozvodný systém
 - h) verejný rozhlasový informačný systém
 - i) elektrické osvetlenie Spoločných priestorov STANICE NIVY
 - j) centrálny odvoz odpadu
 - k) upratovanie a údržba Spoločných priestorov STANICE NIVY
 - l) prevádzkovanie výťahov a eskalátorov v Spoločných priestoroch STANICE NIVY.
- 9.12 Prenajímateľ a/alebo Správca nezaručuje, že dodávky energií a služieb prostredníctvom tretích osôb budú neprerušené, za čo ho Nájomca nebude brať na zodpovednosť, ani sa domáhať zľavy na nájomnom a/alebo náhrady škody.
- 9.13 V prípade prerušenia dodávky energií a služieb dodávaných tretími osobami je Nájomca oprávnený uplatňovať nárok na náhradu škody voči Prenajímateľovi alebo Správcovi iba v rozsahu výšky náhrady takto vzniknutej škody, ktorá bola právoplatným rozhodnutím príslušného súdu priznaná Prenajímateľovi alebo Správcovi voči tejto tretej osobe dodávajúcej energie alebo služby.
- 9.14 Nájomca sa nebude domáhať zľavy na nájomnom, ak príde ku krátkodobému výpadku (do dvadsaťštyri hodín) dodávky elektrickej energie alebo inej energie, vody, vzduchotechniky, telefónneho spojenia, odvozu odpadu alebo funkčnosti kanalizácie.
- 9.15 Prenajímateľ a/alebo Správca nie je zodpovedný za obmedzenie akýchkoľvek dodávok alebo za iné obmedzenia, ktoré vyplývajú z právnych predpisov prijatých štátnymi alebo orgánmi verejnej správy, ktorých účinnosť nastala po uzatvorení Zmluvy.

| | | |
|--------------|--|------------------------------|
| parafy: | Zmluva o nájme nebytových priestorov pre Poštu BA 24, prenajímateľ: Stanica Nivy s.r.o. | odborný garant : SSM-ONA |
| | | číslo v CEEZ: 1743/2020 |
| Strana 14/24 | | Klasifikácia informácií: *V* |

- 9.16 Prenajímateľ, resp. Správca je oprávnený vyprázdniť alebo zabezpečiť vyprázdenie STANICE NIVY z bezpečnostných dôvodov aj v priebehu otváracích hodín, a za tým účelom aj uzatvoriť prístup do STANICE NIVY. V prípade, ak dôjde k prerušeniu prevádzky STANICE NIVY z dôvodov, ktoré nie sú na strane Prenajímateľa, resp. Správcu, nezakladá táto skutočnosť právo Nájomcu na neplatenie alebo zľavu nájomného podľa Zmluvy.

čl. 10 Poistenia

- 10.1 Prenajímateľ zabezpečí, aby Prenajímateľ a/alebo Správca uzatvoril a po celú dobu platnosti Zmluvy udržiaval v platnosti poistné zmluvy, ak takéto poistenia vzhľadom na okolnosti a stav trhu a politickej situácie budú možné a pre Prenajímateľa prijateľné, pričom tieto poistenia budú pokrývať najmä nasledovné riziká:

- p) poistenie zodpovednosti za škody vzniknuté v súvislosti s vlastníctvom stavby STANICA NIVY, prevádzkou STANICE NIVY a z činností Prenajímateľa a/alebo Správcu vo vzťahu k STANICI NIVY (zahrňujúce predovšetkým prípady poškodenia majetku);
- q) živelné poistenie stavby STANICA NIVY vrátane poistenia pre prípad poškodenia alebo zničenia vecí vodou z vodovodných zariadení;
- r) poistenie strojov a následného prerušenia prevádzky;
- s) poistenie rizika krádeže vlámaním, vandalizmu a poistenie skiel v Spoločných priestoroch STANICE NIVY;
- t) poistenie prerušenia prevádzky - straty na nájomnom.

Všetky poistné plnenia vyplývajúce z takýchto poistných zmlúv budú s výnimkou poistných plnení vyplývajúcich z poistenia zodpovednosti za škodu, vyplácané výlučne Prenajímateľovi a/alebo Správcovi.

Náklady vyplývajúce z hore uvedených poistení budú zarátané do Spoločných prevádzkových nákladov. V prípade, ak prevádzka Nájomcu v Predmete podnájmu predstavuje riziko, ktoré má za následok zvýšenie poistného Prenajímateľa, Nájomca sa zaväzuje uhradiť vzniknutý rozdiel v príslušných (pomerne k takto vzniknutému rozdielu) zvýšených splátkach Podielu Nájomcu na SPN.

- 10.2 Nájomca na vlastné náklady uzatvorí a po celú dobu nájmu bude udržiavať v platnosti poistné zmluvy, ktoré budú pokrývať najmä nasledovné riziká:

- u) poistenie zodpovednosti Nájomcu za škody vzniknuté v súvislosti s jeho činnosťami prevádzkovanými v STANICI NIVY a zodpovednosti voči nárokom tretích osôb;
- v) živelné poistenie Predmetu nájmu a všetkého majetku Nájomcu v Predmete nájmu vrátane poistenia pre prípad poškodenia alebo zničenia vecí vodou z vodovodných zariadení;
- w) poistenie rizika krádeže vlámaním do Predmetu nájmu alebo lúpežným prepadnutím a rizika vandalizmu v Predmete nájmu a poistenie všetkých skiel v Predmete nájmu;
- x) poistenie prerušenia prevádzky, v opačnom prípade je táto skutočnosť na zodpovednosť Nájomcu. Nájomca vyhlasuje, že v čase podpisu Zmluvy nemá ani nebude mať pre ďalšiu poistnú dobu rokov 2021 až 2024 uzatvorené poistenie prerušenia prevádzky.

| | | |
|---------|--|------------------------------|
| parafy: | Zmluva o nájme nebytových priestorov pre Poštu BA 24, prenajímateľ: Stanica Nivy s.r.o. | odborný garant : SSM-ONA |
| | | číslo v CEEZ: 1743/2020 |
| | Strana 15/24 | Klasifikácia informácií: *V* |

- 10.3 Nájomca berie na vedomie a uznáva, že poisťná zmluva na poistenie majetku uzatvorená Prenajímateľom a/alebo Správcom, nebude zahrňovať majetok Nájomcu bez ohľadu na skutočnosť, či je tento majetok zabudovaný do STANICE NIVY alebo nie.
- 10.4 Nájomca je povinný odovzdať Prenajímateľovi pred Dňom Grand Opening-u v Predmete nájmu, ako aj kedykoľvek na vyzvanie Prenajímateľa, kópie všetkých certifikátov preukazujúce existenciu poistenia rizík a majetku v zmysle bodu 10.2 tejto Zmluvy.
- 10.5 Nárok na náhradu škody podľa Zmluvy a príslušného právneho predpisu prináleží Nájomcovi v prípade, ak Prenajímateľ zaviniť porušenie podstatnej povinnosti podľa Zmluvy a Nájomcovi preukázateľne vznikla takýmto porušením podstatnej povinnosti Prenajímateľa škoda. Za porušenie nepodstatných povinností podľa Zmluvy má Nájomca nárok na náhradu škody iba v prípade, ak bola škoda spôsobená Nájomcovi úmyselne a vedomou neobstaranosťou zákonného zástupcu alebo vedúcich zamestnancov Prenajímateľa, ako aj v prípade, ak Nájomcovi vznikla zavinením Prenajímateľa škoda na zdraví alebo živote.

čl. 11 Prevod práva, podnájom a prevod zmluvy

- 11.1 Nájomca je oprávnený postúpiť na tretiu osobu akúkoľvek pohľadávku zo Zmluvy alebo previesť akékoľvek právo alebo povinnosť zo Zmluvy iba s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa.
- 11.2 Nájomca je oprávnený prenechať Predmet nájmu alebo jeho časť do ďalšieho nájmu (alebo do užívania z akéhokoľvek titulu a akýmkoľvek spôsobom) len s výslovným a vopred udeleným písomným súhlasom Prenajímateľa daným pred uzavretím príslušnej zmluvy o nájme (inej zmluvy). Súhlas Prenajímateľa musí byť daný ako súhlas s konkrétnym znením zmluvy o nájme (inej zmluvy), ktorú má Nájomca v úmysle uzavrieť.
- 11.3 Ak vyššie uvedeným spôsobom súhlas Prenajímateľa nebol daný, alebo ak Nájomca uzatvoril zmluvu o nájme (inú zmluvu) v inom znení, než bola Prenajímateľom odsúhlasená, je takto Nájomcom uzatvorená zmluva neplatná.
- 11.4 Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak Nájomca prenechá Predmet nájmu alebo jeho časť do ďalšieho nájmu s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa, budú sa akékoľvek úkony a konanie (činnosť) nájomníka v ďalšom rade považovať za úkony a konanie (činnosť) Nájomcu. Nájomca zodpovedá za akékoľvek úkony a konanie (činnosť) nájomníka v ďalšom rade. V prípade, ak dôjde z dôvodov na strane nájomníka v ďalšom rade k porušeniu povinností Nájomcu vyplývajúcich zo Zmluvy, bude takéto porušenie povinností považované za porušenie povinností z dôvodov na strane Nájomcu.
- 11.5 Prenajímateľ a/alebo Správca je oprávnený (previesť) postúpiť na tretiu osobu akékoľvek právo (pohľadávku) voči Nájomcovi vyplývajúce z tejto Zmluvy a Nájomca podpisom tejto Zmluvy dáva Prenajímateľovi a/alebo Správcom súhlas k akémukoľvek takémuto budúcemu prevodu (postúpeniu) práv (pohľadávok).
- 11.6 Prenajímateľ je oprávnený zriadiť v prospech tretej osoby záložné právo (alebo zmluvu o budúcom zriadení záložného práva) na veci, na ktoré Prenajímateľovi v zmysle tejto Zmluvy vzniklo (alebo vznikne) právo voči Nájomcovi. Prenajímateľ je oprávnený zriadiť v prospech tretej osoby záložné právo na pohľadávky, ktoré mu vznikli alebo vzniknú voči Nájomcovi podľa tejto Zmluvy. Nájomca

| | | |
|---------|--|------------------------------|
| parafy: | Zmluva o nájme nebytových priestorov pre Poštu BA 24, prenajímateľ: Stanica Nivy s.r.o. | odborný garant : SSM-ONA |
| | | číslo v CEEZ: 1743/2020 |
| | Strana 16/24 | Klasifikácia informácií: *V* |

podpisom tejto Zmluvy dáva Prenajímateľovi súhlas k takémuto zriadeniu záložného práva na vyššie uvedené veci a pohľadávky.

- 11.7 Ak sa preukáže, že k budúceму postúpeniu práv alebo zriadenia záložného práva v zmysle vyššie uvedených bodov 11.5 a 11.6 je potrebný dodatočný súhlas Nájomcu a ak Nájomca takýto súhlas Prenajímateľovi na jeho požiadanie neposkytne, Prenajímateľovi vznikne právo odstúpiť od tejto Zmluvy.
- 11.8 Ak dôjde k zmene vlastníctva STANICE NIVY (jeho časti) alebo Predmetu nájmu, vstupuje nadobúdateľ STANICE NIVY (jeho časti) alebo Predmetu nájmu do právneho postavenia Prenajímateľa a právne postavenie Nájomcu sa nemení. Prenajímateľ ani Nájomca nie sú oprávnení z tohto dôvodu túto Zmluvu vypovedať, ani od nej odstúpiť. Uvedená zmena sa upraví Dodatkom k tejto zmluve, kde sa len deklaratórne skonštatuje aktuálny stav.

čl. 12 Vrátenie Predmetu nájmu

- 12.1 Nájomca je povinný na vlastné náklady do dňa skončenia nájmu z akéhokoľvek dôvodu a akýmkoľvek spôsobom:
- odstrániť akýkoľvek hmotný majetok z Predmetu nájmu Nájomcu s odbornou starostlivosťou
 - odstrániť Fit-out a Úpravy z Predmetu nájmu s odbornou starostlivosťou, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak
 - odstrániť škody na Predmete nájmu spôsobené Nájomcom odborným spôsobom, a to tak, aby Predmet nájmu v deň skončenia nájmu zodpovedal stavu pri odovzdaní Predmetu nájmu do užívania Nájomcovi s prihliadnutím na bežné opotrebenie
 - odovzdať Prenajímateľovi písomný protokol o odovzdaní Predmetu nájmu podpísaný Nájomcom.
- 12.2 V prípade, ak Nájomca nesplní včas svoje povinnosti vyplývajúce pre Nájomcu z predchádzajúceho bodu 12.1, zaplatí Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške posledného splatného základného nájomného za tri mesiace bezprostredne predchádzajúce nesplneniu povinnosti a Prenajímateľ má právo vypratať Predmet nájmu, odstrániť Fit-out a Úpravy, vykonať opravy a uviesť Predmet nájmu do takého stavu, v akom bol ku dňu odovzdania Nájomcovi, a to všetko na náklady Nájomcu, ak sa Prenajímateľ a Nájomca nedohodnú inak
- 12.3 Ak si Nájomca nesplní povinnosti vymedzené v tomto článku, tak platí, že všetky takéto včas neodstránené veci (vrátane Fit-out-u a Úprav a vstavaní) nachádzajúce sa v Predmete nájmu sa stali zaplatením 100,- EUR na účet Nájomcu majetkom Prenajímateľa (t.j. kúpou), a taktiež platí, že zaplatením uvedenej sumy sa považuje za vysporiadanú aj protihodnota toho, o čo sa zvýšila hodnota nebytových priestorov.
- 12.4 Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade ak si Nájomca nesplní povinnosť odovzdať Predmet nájmu podľa bodu 12.1. tejto Zmluvy tak platí, že dňom nasledujúcim po dni, kedy si Nájomca nesplnil túto povinnosť, sa Predmet nájmu považuje za odovzdaný Prenajímateľovi.

čl. 13 Ďalšie práva a povinnosti zmluvných strán

| | | |
|---------|--|------------------------------|
| parafy: | Zmluva o nájme nebytových priestorov pre Poštu BA 24, prenajímateľ: Stanica Nivy s.r.o. | odborný garant : SSM-ONA |
| | | číslo v CEEZ: 1743/2020 |
| | Strana 17/24 | Klasifikácia informácií: *V* |

- 13.1 Prenajímateľ si vyhradzuje právo na zmenu názvu obchodného centra stavby STANICA NIVY, pričom Nájomca nemá právo v dôsledku uskutočnenia takejto zmeny na žiadne náhradné plnenia ani na náhradu škody voči Prenajímateľovi, ako ani právo odstúpiť od Zmluvy.
- 13.2 Prenajímateľ má právo kedykoľvek užívať alebo dať do nájmu tretej osobe ľubovoľnú časť Spoločných priestorov (za účelom zriadenia dočasných alebo trvalých predajných stánkov, informačných pultov, reklamných a informačných tabúl, zariadení pre oddych, organizovania spoločenských a kultúrnych podujatí, prezentácií a výstav atď.).
- 13.3 V prípade, ak je Nájomca v omeškaní s akýmkoľvek peňažným záväzkom podľa Zmluvy, alebo opakovane porušuje svoje povinnosti z tejto Zmluvy vyplývajúce, je Prenajímateľ a/alebo Správca oprávnený odstaviť Nájomcovi dodávku energií a médií uvedených v bode 9.11 a/alebo zamedziť Nájomcovi prístup do Predmetu nájmu do 10 dní od doručenia písomnej výzvy Nájomcovi na nápravu, pričom za výkon tohto práva Prenajímateľa a/alebo Správca neprislúcha Nájomcovi žiadna zľava na nájomnom a ani sa Predmet nájmu nestal nespôsobilým na dohodnutý účel podľa Zmluvy.
- 13.4 Nájomca je v omeškaní so splnením akejkoľvek povinnosti podľa tejto Zmluvy, ak takúto povinnosť nesplnil riadne a včas.
- 13.5 V prípade, ak Nájomca poruší niektorú z nepeňažných povinností uvedených v tejto Zmluve, je Prenajímateľ kedykoľvek oprávnený požadovať od Nájomcu zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške jednej deväťdesiatiny základného nájomného fakturovaného za posledné trojmesačné obdobie nájmu za každý deň omeškania takéhoto porušenia.
- 13.6 Zaplatením akejkoľvek zmluvnej pokuty podľa ustanovení Zmluvy nie sú dotknuté prípadné iné nároky Prenajímateľa a/alebo Správca voči Nájomcovi z titulu takéhoto porušenia alebo iného nesplnenia povinnosti uvedenej v tejto Zmluve alebo na základe tejto Zmluvy, pre porušenie ktorej sa dojednala zmluvná pokuta.
- 13.7 Prenajímateľ a/alebo Správca je oprávnený požadovať náhradu škody spôsobenej porušením povinnosti, na ktorú sa vzťahuje zmluvná pokuta podľa tejto Zmluvy. Prenajímateľ a/alebo Správca je oprávnený domáhať sa náhrady škody presahujúcej zmluvnú pokutu dohodnutú v zmysle tejto Zmluvy.
- 13.8 Prenajímateľ súhlasí s vybavením predmetu nájmu prostriedkami ochrany proti neoprávnenému vniknutiu osôb do priestorov tvoriacich predmet nájmu inštaláciou technických zariadení – elektrickým zabezpečovacím systémom a kamerovým systémom na vlastné náklady nájomcu.
- 13.9 V zmysle zákona o daniach z príjmov, Zákon 595/2003 Z. z., v znení neskorších predpisov, § 24 o technickom zhodnotení prenajatého hmotného majetku, uhradeného nájomcom Prenajímateľ súhlasí, aby Nájomca odpisoval vložené investície do prenajatých nebytových priestorov pošty.
- 13.10 Prenajímateľ sa zaväzuje umožniť počas doby nájmu prechod zamestnancom a zákazníkmi Slovenskej pošty, a. s. k Predmetu nájmu. Prenajímateľ sa zaväzuje umožniť počas doby nájmu prízjazd zamestnancom Slovenskej pošty, a. s. k Predmetu nájmu cez zásobovací dvor v zmysle Prevádzkového poriadku a usmernení Prenajímateľa a/alebo Správca.

čl. 14 Skončenie nájmu

| | | |
|--------------|--|------------------------------|
| parafy: | Zmluva o nájme nebytových priestorov pre Poštu BA 24, prenajímateľ: Stanica Nivy s.r.o. | odborný garant : SSM-ONA |
| | | číslo v CEEZ: 1743/2020 |
| Strana 18/24 | | Klasifikácia informácií: *V* |

- 14.1 Nájom skončí uplynutím dohodnutej doby nájmu.
- 14.2 Nájom zaniká:
- a) zánikom Predmetu nájmu;
 - b) zánikom Nájomcu bez právneho nástupcu..
- 14.3 Prenajímateľ môže odstúpiť od tejto Zmluvy, ak je Nájomca v omeškaní viac ako tridsať (30) dní s plnením akéhokoľvek peňažného záväzku voči Prenajímateľovi, napriek márnemu uplynutiu primeranej náhradnej lehoty na splnenie takéhoto záväzku poskytnutej Prenajímateľom, ktorý súvisí s užívaním Predmetu nájmu a/alebo Nájomca poruší niektoré zo svojich povinností prevzatých touto Zmluvou, najmä ustanovení Čl.3, body 3.1. ; Čl.5; Čl.6, bod 6.1., 6.3. až 6.5; Čl.7, body 7.1., 7.2.; Čl.8, čl. 9, čl. 10 body 10.2 až 10.4, čl. 11, čl. 12, čl. 13 bod 13.7. Účinnosť odstúpenia, zánik nájmu a zrušenie Zmluvy sú dané dňom doručenia písomného odstúpenia Nájomcovi alebo ak Prenajímateľ určí účinnosť odstúpenia, zánik nájmu a zrušenie Zmluvy na neskorší termín, nastávajú tieto účinky dňom uvedeným v písomnom odstúpení doručenom Nájomcovi.
- 14.4 Úmyselne vynechaný bod.
- 14.5 Odstúpením od zmluvy zanikajú všetky práva a povinnosti zmluvných strán, a to odo dňa účinnosti odstúpenia od 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, nie je povinná toto plnenie vrátiť.
- 14.6 V prípade, ak Nájomca:
- a) Úmyselne vynechaný bod,
 - b) neodovzdá Projekt Prevádzky,
 - c) neprevezme Predmet nájmu,
 - d) po prevzatí Predmetu nájmu a udelení písomného súhlasu Prenajímateľa bez zbytočného odkladu nezačne so vstavaniami a dokončovacími prácami, nepokračuje v nich a neukončí ich,
 - e) neobstará všetky Povolenia,
 - f) nezaháji prevádzku v Predmete nájmu ani do dňa Grand Opening-u,

Prenajímateľ môže od tejto Zmluvy odstúpiť a zároveň Prenajímateľovi vznikne voči Nájomcovi nárok na zmluvnú pokutu vo výške dvadsaťštyrinásobku základného nájomného uvedeného v tabuľke v čl. 1, ktorú je Nájomca povinný uhradiť do desať dní od vzniku nároku na takúto zmluvnú pokutu, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.

- 14.7 Prenajímateľ môže písomne vypovedať túto Zmluvu, ak:
- a) Nájomca prenechá Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu v rozpore s ustanovením Čl. 11 bod 11.2 Zmluvy
 - b) bolo rozhodnuté o odstránení stavby STANICA NIVY alebo o zmenách stavby STANICA NIVY, čo bráni užívať Predmet nájmu;

| | | |
|---------|--|------------------------------|
| parafy: | Zmluva o nájme nebytových priestorov pre Poštu BA 24, prenajímateľ: Stanica Nivy s.r.o. | odborný garant : SSM-ONA |
| | | číslo v CEEZ: 1743/2020 |
| | Strana 19/24 | Klasifikácia informácií: *V* |

- c) Nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú Predmet nájmu, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok;
 - d) Nájomca užíva Predmet nájmu v rozpore so Zmluvou alebo právnymi predpismi; to jest ak Nájomca poruší niektorú zo svojich povinností prevzatých touto Zmluvou alebo právnymi predpismi
- 14.8 Nájomca môže písomne vypovedať túto Zmluvu, ak:
- a) stratí spôsobilosť vykonávať činnosť, na ktorú si Predmet nájmu najal;
 - b) Predmet nájmu sa stane bez zavinenia Nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie;
 - c) Prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z § 5 ods. 1 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- 14.9 Nájomca sa zaväzuje riadne vykonať všetky právne úkony potrebné k tomu, aby počas celej dohodnutej doby nájmu nedošlo k strate jeho spôsobilosti vykonávať činnosť, na ktorú si Predmet nájmu najal. Zmluvné strany sa dohodli, že ak Nájomca poruší svoj záväzok uvedený v predchádzajúcej vete, tak výpovedná lehota začne plynúť dva mesiace pred dňom, ktorý je podľa článku 4 Zmluvy dohodnutý ako posledný deň nájmu.
- 14.10 Výpovedná lehota je trojmesačná a počítá sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede príslušnej Zmluvnej strane.
- 14.11 Zmluvné strany sa dohodli, že § 345 a nasl. Obchodného zákonníka, sa nebude v súvislosti so Zmluvou aplikovať.

čl. 15 Ostatné ustanovenia

- 15.1 Prenajímateľ a Nájomca súhlasia, že Prenajímateľ sa v zmysle zákona č. 18/2018 Z.z. o ochrane osobných údajov a Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2016/679 z 27. apríla 2016 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov, ktorým sa zrušuje smernica 95/46/ES (ďalej ako „**Nariadenie**“) považuje za prevádzkovateľa z dôvodu, že Prenajímateľ uvádza účel a prostriedky spracúvania osobných údajov.
- 15.2 Prenajímateľ zhromažďuje a spracováva tieto údaje o údajoch dotknutých osôb, ktoré vstupujú do STANICE NIVY (vrátane parkovacích miest) bez ohľadu na platnosť tejto Zmluvy:
- meno,
 - priezvisko,
 - osobné číslo,
 - štátna poznávací značka vozidla
- („**Osobné údaje**“).
- 15.3 Prenajímateľ uvádza účel spracúvania Osobných údajov – bezpečnosť a zabezpečenie STANICE NIVY prostredníctvom kontroly prístupu – konkrétnejšie: 1) zlepšiť a udržiavať vysokú úroveň osobnej bezpečnosti návštevníkov a používateľov STANICE NIVY, s cieľom zabezpečiť maximálnu a primeranú ochranu STANICE NIVY a všetkých jej častí pred širokou škálou nebezpečenstiev (napr. vstup neoprávnených osôb, zločin, špionáž atď.), 2) zabezpečiť integritu STANICE NIVY, ochranu všetkých jej spoločných fyzických častí (stavby) a priestorov STANICE NIVY pred akýmkoľvek hrozbami, 3) prevádzkovať rezervačný systém parkovacích miest a kontrolovať oprávnenie vozidiel (stálych užívateľov, resp. návštevníkov), ktoré vstupujú do STANICE NIVY a parkovacích miest a vďaka tomu urobiť STANICU NIVY atraktívnou pre súčasných a potenciálnych budúcich

| | | |
|--------------|--|------------------------------|
| parafy: | Zmluva o nájme nebytových priestorov pre Poštu BA 24, prenajímateľ: Stanica Nivy s.r.o. | odborný garant : SSM-ONA |
| | | číslo v CEEZ: 1743/2020 |
| Strana 20/24 | | Klasifikácia informácií: *V* |

nájomcov, na zvýšenie atraktívnosti a hodnoty STANICE NIVY a prestíže Prenajímateľa na trhu s nehnuteľnosťami (ďalej len „**Účel**“).

- 15.4 Právny nárok Prenajímateľa na spracovanie Osobných údajov na tento Účel je legitímny záujem Prenajímateľa (podľa článku 6 ods. 1 písm. f) Nariadenia) chrániť svoju investíciu (t.j. STANICU NIVY), aby sa zvýšila atraktívnosť a hodnota STANICE NIVY a prestíž mena Prenajímateľa a jeho realitných riešení na trhu s nehnuteľnosťami (ďalej len „**Právny nárok**“).
- 15.5 Prenajímateľ spracúva Osobné údaje (zhromažďuje ich od osôb/návštevníkov alebo používateľov/nájomcov STANICE NIVY a využíva ich v systéme kontroly prístupu do STANICE NIVY), aby umožnil návštevníkom a osobám s trvalým oprávneným vstupom vstúpiť do STANICE NIVY a využiť parkovacie miesta (ďalej len „**Spracovanie**“).
- 15.6 Prenajímateľ je ako prevádzkovateľ zodpovedný za zákonnosť Spracovania, ako aj za ochranu práv dotknutých osôb.
- 15.7 Aby mohol Prenajímateľ skontrolovať oprávnenie osôb, ktoré vstupujú do STANICE NIVY (vrátane parkovacích miest), Nájomca poskytne Prenajímateľovi správne Osobné údaje svojich zamestnancov a svojich obchodných partnerov, ktorí majú trvalé povolenie na vstup, takže môžu byť takéto údaje uložené v systéme riadenia prístupu prevádzkovaného Prenajímateľom.
- 15.8 Ak Nájomca poskytne Prenajímateľovi Osobné údaje akýchkoľvek dotknutých osôb, Nájomca je výlučne zodpovedný za i) vlastný právny nárok a stanovený účel podľa Nariadenia na spracovanie takýchto Osobných údajov, ii) správnosť takýchto Osobných údajov.
- 15.9 Nájomca bude informovať Prenajímateľa o každej zmene týchto Osobných údajov do 2 (dvoch) pracovných dní a Prenajímateľ aktualizuje údaje na základe takýchto informácií do 2 (dvoch) pracovných dní.
- 15.10 Osobné údaje Nájomcu spracúva Prenajímateľ po dobu trvania tejto Zmluvy a štyri roky po skončení platnosti tejto Zmluvy.
- 15.11 Obe Zmluvné strany vynaložia maximálne úsilie na zabezpečenie svojho vlastného súladu s Nariadením, odškodnia druhú Zmluvnú stranu a nahradia všetky zavinené konania Zmluvnej strany proti Nariadeniu (napr. pokiaľ ide o akékoľvek Osobné údaje poskytnuté Nájomcom Prenajímateľovi).
- 15.12 Nájomca sa zaväzuje oznámiť a sprístupniť svojim zamestnancom a svojim obchodným partnerom, ktorých Osobné údaje poskytne Prenajímateľovi, Zásady ochrany osobných údajov Prenajímateľa nachádzajúce sa na recepcii Prenajímateľa.
- 15.13 Zmluvné strany uzatvoria písomnú zmluvu, ako vyžaduje článok 26 Nariadenia alebo ako vyžaduje článok 28 Nariadenia, ak by akékoľvek rozhodnutie príslušného orgánu alebo súdu uvádzalo, že Zmluvné strany sú spoločnými prevádzkovateľmi alebo sú vo vzájomnom vzťahu prevádzkovateľa a sprostredkovateľa.
- 15.14 Nájomca výslovne vyhlasuje, že:
- a) voči Nájomcovi ani voči žiadnemu z členov skupiny, do ktorej patrí Nájomca, nie sú uplatnené hospodárske alebo finančné sankcie, obchodné embargá alebo iné obmedzujúce opatrenia uložené, spravované alebo vynútené Bezpečnostnou radou Organizácie Spojených národov, Európskou úniou, štátom, ktorý je členom OECD, alebo akýmkoľvek

| | | |
|---------|--|------------------------------|
| parafy: | Zmluva o nájme nebytových priestorov pre Poštu BA 24, prenajímateľ: Stanica Nivy s.r.o. | odborný garant : SSM-ONA |
| | | číslo v CEEZ: 1743/2020 |
| | Strana 21/24 | Klasifikácia informácií: *V* |

- orgánom konajúcim v mene ktoréhokoľvek z vyššie uvedených subjektov v súvislosti s akýmikoľvek sankciami (vrátane, nie však výlučne, ministerstva zahraničných vecí a ministerstva financií (OFAC), ministerstva zahraničných vecí Spojených štátov amerických), alebo nevykonáva akúkoľvek činnosť priamo alebo nepriamo spojenú s akoukoľvek osobou alebo subjektom, voči ktorému sú uplatnené vyššie opísané sankcie; a
- b) Nájomca ani žiaden z členov skupiny, do ktorej patrí Nájomca, nevykonáva činnosť alebo nie je iným spôsobom zaangažovaný do činnosti, ktorou by sa porušovali zákony proti praniu špinavých peňazí a že dodržiavajú zásady a postupy určené na zabránenie porušovaniu takýchto zákonov; a
- c) Nájomca ani žiaden z členov skupiny, do ktorej patrí Nájomca, nevykonáva podnikanie, ktoré by nebolo v súlade s platnými zákonmi o boji proti korupcii a zaviedol a udržiava politiku a postupy určené na podporu a dosiahnutie súladu s týmito zákonmi.
- 15.15 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 Zmluvy svoj podpis.
- 15.16 V prípade akéhokoľvek porušenia Protikorupčného kódexu obchodného partnera je Slovenská pošta, a.s., oprávnená okamžite odstúpiť od Zmluvy.
- 15.17 Zmluvné strany sa dohodli, že ich vzájomná korešpondencia sa bude zasielať na adresy uvedené v záhlaví zmluvy, pokiaľ zo zmluvy nevyplýva inak. Až do okamihu doručenia oznámenia o zmene kontaktnej adresy sa považuje za adresu určenú na doručovanie adresa uvedená v záhlaví zmluvy. V prípade nesplnenia oznamovacej povinnosti zmeny adresy na doručovanie, znáša následky s tým spojené osoba, ktorá si nesplnila svoju oznamovaciu povinnosť.
- 15.18 Výpoveď a odstúpenie od zmluvy musia mať písomnú formu a musia byť doručené druhej zmluvnej strane. Výpoveď a odstúpenie od zmluvy sa doručuje doporučené do vlastných rúk. Za účinné doručenie výpovede alebo odstúpenia od zmluvy sa považuje aj odmietnutie ich prevzatia zmluvnou stranou, ktorej je písomnosť určená, pričom zásielka sa bude považovať za doručenú momentom odmietnutia prevzatia. Rovnako sa bude doručovanie považovať za účinné aj v prípade, ak adresát zásielku neprevezme z dôvodu neaktuálnosti adresy alebo z akéhokoľvek iného dôvodu, pričom účinky doručenia výpovede alebo odstúpenia od zmluvy nastanú v danom prípade dňom vrátenia sa nedoručenej zásielky späť odosielateľovi, i keď sa adresát o obsahu zásielky nedozvedel.
- 15.19 Ustanoveniami odsekov 15.17 a 15.18 tohto článku zmluvy sa bude spravovať doručovanie všetkých písomností medzi stranami, pokiaľ to nie je v rozpore so všeobecne záväznými právnymi predpismi alebo pokiaľ v tejto zmluve nie je uvedené inak.

čl. 16 Záverečné ustanovenia

- 16.1 Závazkový vzťah založený touto Zmluvou sa spravuje právnym poriadkom Slovenskej republiky.
- 16.2 Na riešenie sporov zo záväzkového vzťahu založeného touto Zmluvou a z nárokov na náhradu škody sú príslušné súdy Slovenskej republiky.

| | | |
|--------------|---|------------------------------|
| parafy: | Zmluva o nájme nebytových priestorov pre Poštu BA 24, prenajíateľ: Stanica Nivy s.r.o. | odborný garant : SSM-ONA |
| | | číslo v CEEZ: 1743/2020 |
| Strana 22/24 | | Klasifikácia informácií: *V* |

- 16.3 Právne vzťahy medzi Prenajímateľom a Nájomcom vyplývajúce zo Zmluvy sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a nájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, Obchodného zákonníka, Občianskeho zákonníka, zákona č. 222/2004 Z.z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov a iných príslušných právnych predpisov platných na území Slovenskej republiky, pokiaľ nie je v Zmluve ustanovené inak.
- 16.4 Ustanovenia Zmluvy nahrádzajú všetky predchádzajúce písomnosti týkajúce sa Predmetu nájmu.
- 16.5 Túto Zmluvu je možné meniť a dopĺňať len na základe písomnej dohody zmluvných strán formou písomných Dodatkov ku tejto zmluve. Dohoda zmluvných strán o zrušení tejto Zmluvy musí mať písomnú formu.
- 16.6 Pokiaľ nie je uvedené inak, v prípade ak je alebo ak sa preukáže, že niektoré z ustanovení Zmluvy (alebo jeho časť) je neplatné, neúčinné alebo nevykonateľné, takáto neplatnosť, neúčinnosť alebo nevykonateľnosť nemá za následok neplatnosť, neúčinnosť a nevykonateľnosť ďalších ustanovení Zmluvy (alebo zostávajúcej časti dotknutého ustanovenia) alebo samotnej Zmluvy. V prípade, ak sa preukáže, že niektoré z ustanovení Zmluvy (alebo jeho časť) je neplatné, neúčinné alebo nevykonateľné, zmluvné strany sa zaväzujú bez zbytočného odkladu nahradiť takéto ustanovenie (jeho časť) novým platným, účinným a vykonateľným ustanovením tak, aby bol zachovaný účel, sledovaný uzavretím Zmluvy a dotknutým ustanovením.
- 16.7 Prenajímateľ vyhlasuje, že vzhľadom na finančné plnenie z tejto zmluvy si je vedomý skutočnosti, že sa považuje za partnera verejného sektora v zmysle ustanovenia § 2 zákona č. 315/2016 Z.z. o registri partnerov verejného sektora a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len „ZoRPVS“), a je súčasne zapísaný v registri partnerov verejného sektora (ďalej len „register“), ktorého správcou a prevádzkovateľom je Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky. Za podstatné porušenie zmluvy sa považuje:
- ak dôjde k výmazu prenajímateľa, ako partnera verejného sektora, z registra počas platnosti tejto zmluvy,
 - ak je partner verejného sektora (prenajímateľ) viac ako 30 dní v omeškaní so splnením povinnosti podľa § 10 ods. 2 tretej vety ZoRPVS,
- 16.8 Obe zmluvné strany sa zaväzujú vzájomne si písomne oznamovať zmenu adresy sídla bez zbytočného odkladu. Doručovanie pre účely Zmluvy sa vykonáva a považuje za platne a účinne vykonané vtedy, ak sa doručuje na poslednú známu adresu sídla zmluvnej strany, ktorá bola ako posledná známa adresa sídla touto zmluvnou stranou oznámená (prípadne vyplýva zo vzájomnej korešpondencie alebo zmluvných dokladov ako posledná). Doručenie Nájomcovi je riadne (platne a účinne) vykonané aj vtedy, ak Prenajímateľ a/alebo Správca doručuje na adresu Nájomcu v Predmete nájmu určenom podľa Zmluvy a prevezme ju aj zamestnanec, alebo iná osoba Nájomcom poverená na výkon činností v prevádzke Predmetu nájmu v mene Nájomcu alebo aj uplynutím tretieho dňa po uložení doručovanej zásielky na pošte v prípade, ak Nájomca alebo osoba nachádzajúca sa v Predmete nájmu, o ktorej Prenajímateľ nevedel, že nie je oprávnená konať v mene Nájomcu, neprevezme zásielku doručovanú v súlade s týmto bodom. Akákoľvek doručovaná zásielka je považovaná za riadne (platne a účinne) doručенú aj v prípade, ak zmluvná strana, ktorej je zásielka doručovaná, odmietne prevziať zásielku, a to ku dňu odmietnutia jej prevzatia.
- 16.9 Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými Stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády SR, nie však ako skôr ako je uvedený začiatok doby nájmu v čl. I., t.j. 30.9.2021.

| | | |
|---------|--|------------------------------|
| parafy: | Zmluva o nájme nebytových priestorov pre Poštu BA 24, prenajímateľ: Stanica Nivy s.r.o. | odborný garant : SSM-ONA |
| | | číslo v CEEZ: 1743/2020 |
| | Strana 23/24 | Klasifikácia informácií: *V* |

16.10 Zmluvné Strany sú uzrozmene s tým, že táto zmluva sa považuje za povinne zverejňovanú zmluvu v zmysle zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov. Zároveň Strany súhlasia s tým, že Slovenská pošta, a.s., zverejní celý obsah tejto Zmluvy v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády SR..

16.11 Je vyhotovená v piatich exemplároch, tri pre Nájomcu a dva pre Prenajímateľa. Súčasťou Zmluvy pri jej podpise tvoria prílohy:

- Príloha č. 1 Pôdorys Predmetu nájmu
- Príloha č. 2 Definícia prevádzkových nákladov
- Príloha č. 3 Prevádzkový poriadok
- Príloha č. 4 Design manuál
- Príloha č. 5 Kolaudačné rozhodnutie zo dňa 6.9.2021

16.12 Zmluvné strany prehlasujú, že ich prejavy vôle sú určité, zrozumiteľné a bez omylu, že sa s obsahom Zmluvy oboznámili, túto uzatvorili slobodne a vážne, že sa zhoduje s ich prejavom vôle, že sa zaväzujú ju dobrovoľne plniť a svoj súhlas s jej obsahom potvrdzujú svojím vlastnoručným podpisom.

Prenajímateľ:
v Bratislave dňa _____

Stanica Nivy s.r.o.
René Popik
konateľ

Stanica Nivy s.r.o.
Ján Harom
konateľ

Nájomca:
v Banskej Bystrici dňa _____

Ing. Elena Hegerová, PhD.
riaditeľka úseku financií
Slovenská pošta, a.s.

Ing. Milan Hlinka
riaditeľ úseku služieb
Slovenská pošta, a.s.

| | | |
|---------|--|------------------------------|
| parafy: | Zmluva o nájme nebytových priestorov pre Poštu BA 24, prenájomca: Stanica Nivy s.r.o. | odborný garant : SSM-ONA |
| | | číslo v CEEZ: 1743/2020 |
| | Strana 24/24 | Klasifikácia informácií: *V* |