

ZMLUVA O NÁJME NEHNUTEĽNOSTÍ

uzavretá podľa ustanovenia § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov (ďalej len „**Zmluva**“ alebo „**táto zmluva**“)

medzi zmluvnými stranami:

PRENAJÍMATEĽ:

Názov:	Mestská časť Košice – Nad jazerom
sídlo:	Poludníková 7, 040 12 Košice
štatutárny orgán:	Ing. Mgr. Lenka Kovačevičová, starostka
IČO:	00 691 038
DIČ:	2021186871
Bankové spojenie:	VÚB, a. s.
IBAN:	SK70 0200 0200 3600 1492 8512

(ďalej len „**prenajímateľ**“)

a

NÁJOMCA:

Obchodné meno:	DEKORT, spol. s r. o.
Právna forma:	spoločnosť s ručením obmedzeným
Zastúpené:	JUDr. Mgr. Marián Gažovský, konateľ
Sídlo:	Štefánikova č. 42, 040 01 Košice
IČO:	36 191 833
Bankové spojenie:	VÚB a. s.
IBAN:	SK66 0200 0000 0038 8809 8453
Emailová adresa:	gazovska@gazovska.sk
Telefonický kontakt:	0948 414 382
Zapísaná:	Obchodný register Mestského súdu, oddiel sro, vložka číslo 11027/V

(„**nájomca**“)

prenajímateľ a nájomca sa ďalej označujú jednotlivo aj ako „**Strana**“ a spoločne ako „**Strany**“.

PREAMBULA

Za účelom zachovania a zlepšenia dostupnosti občianskej vybavenosti v mestskej časti Košice – Nad jazerom sa zmluvné strany dohodli na uzavretí tejto zmluvy o nájme nehnuteľností, na základe ktorej prenájomca ako výlučný vlastník nehnuteľností tvoriacich „Obchodné centrum Čingov“, poskytuje nájomcovi svoj majetok do dlhodobého odplatného užívania s cieľom

- realizácie kompletnej rekonštrukcie predmetu nájmu vrátane inžinierskych sietí a prípojok za účelom jeho modernizácie a predĺženia životnosti,
- prevádzkovania predmetu nájmu s možnosťou ďalšieho prenajímania jednotlivých nebytových priestorov zo strany nájomcu tretím osobám na účely prevádzkovania obchodných prevádzok a prevádzok poskytujúcich služby obyvateľom, podľa výberu a vlastného rozhodnutia nájomcu, za podmienky dodržania obmedzení určitého druhu prevádzok v predmete nájmu,
- celkového zachovania dobrej kvality a dostupnosti obchodu a služieb obyvateľom mestskej časti a zvýšenie atraktivity okolia.

ČLÁNOK I PREDMET ZMLUVY A ÚČEL NÁJMU

1.1 Prenajímateľ je výlučným vlastníkom:

- 1.1.1 **budovy** „Obchodného centra Čingov“, **súpisné číslo stavby 2736**, druh stavby: budova ubytovacieho zariadenia, popis stavby: obchodné centrum Čingov, nachádzajúcej sa na pozemku parc. reg. C KN 4250/2 o výmere 1.447 m², zastavaná plocha a nádvorie (ďalej len „**Budova**“) vrátane nebytových priestorov nachádzajúcich sa v budove o celkovej výmere 1.866,5 m², vymedzených v grafickej situácii, ktorá je prílohou č. 1 tejto zmluvy (ďalej len „**nebytové priestory**“),
- 1.1.2 **nádvoria** – zásobovací dvor, nachádzajúceho sa **na pozemku parc. reg. C KN 4432/5** – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 889 m², vymedzené v grafickej situácii, ktorá je prílohou č.2 tejto zmluvy (ďalej len „**nádvorie**“),

vedených Okresným úradom Košice, katastrálny odbor **na LV 13783** pre katastrálne územie Jazero, obec KOŠICE - NAD JAZEROM, okres Košice IV (spoločne aj „**Predmet nájmu**“).

1.2 Predmetom tejto zmluvy je (i) prenájom Predmetu nájmu nájomcovi za podmienok uvedených v tejto zmluve, ako aj v súťažných podkladoch k „Obchodnej verejnej súťaži na najvhodnejší návrh na uzatvorenie zmluvy o nájme a rekonštrukcii budovy Obchodného centra Čingov na ulici Uralská 3 v Košiciach“ (ďalej len „**Podmienky OVS**“), ktoré tvoria obsah tejto zmluvy, s cieľom odplatného užívania, (ii) dohodnutie podmienok realizácie rekonštrukcie Obchodného centra Čingov na ulici Uralská 3 v Košiciach na náklady nájomcu a (iii) následného prenajímania nebytových priestorov v budove tretím osobám za podmienok uvedených v tejto zmluve.

1.3 Prenajímateľ touto zmluvou odovzdáva Predmet nájmu nájomcovi do odplatného užívania a nájomca berie do prenájom predmet nájmu v súlade s touto zmluvou, zaväzuje sa užívať ho výhradne na dohodnutý účel, platiť dohodnuté nájomné a plniť ďalšie svoje povinnosti podľa tejto zmluvy riadne a včas.

1.4 Účelom nájmu a podstatnou podmienkou pre jeho vznik a ďalšie trvanie je:

- 1.4.1 **realizácia kompletnej rekonštrukcie Predmetu nájmu** (vrátane prípojok médií) na vlastné náklady a nebezpečenstvo nájomcu bez povinnosti prenajímateľa na ich refundáciu nájomcovi a
- 1.4.2 **prevádzkovanie Predmetu nájmu - obchodného centra Čingov** so zachovaním ďalšieho prenajímania nebytových priestorov na účely obchodných prevádzok a prevádzok poskytujúcich služby obyvateľom, podľa výberu a vlastného rozhodnutia nájomcu, za podmienky dodržania obmedzení určitého druhu prevádzok v Predmete nájmu zo strany prenajímateľa tretím osobám – podnájomcom; účel následného prenájomu nebytových priestorov tretím osobám ako podnájomcom určuje samotný nájomca, pritom platí podmienka, že službami (hlavnými ani vedľajšími) poskytovanými v predmete nájmu nesmú za žiadnych okolností byť: **piváreň, krčma, bar, nočný klub, diskotéka, erotický salón, striptíz, erotické masáže, herňa s hazardnými hrami, kasíno, záložňa ani iné prevádzky podobného charakteru** (ďalej len „**zakázané prevádzky**“), ak sa zmluvné strany písomne nedohodli inak, pričom príjem z takéhoto prenájomu nebytových priestorov tretím osobám je v plnom rozsahu príjmom nájomcu
(ďalej len „**účel nájmu**“).

- 1.5 Nájomca sa zaväzuje Predmet nájmu využívať výlučne na dohodnutý účel nájmu (bod 1.4 Zmluvy) a porušenie tejto povinnosti zmluvné strany zhodne považujú za porušenie zmluvy podstatným spôsobom oprávňujúce prenajímateľa odstúpiť od tejto zmluvy. Zmluvné strany sa ďalej dohodli, že počas celej doby nájmu nedôjde k zмене účelu využitia predmetu nájmu, pokiaľ sa zmluvné strany písomne nedohodnú inak.
- 1.6 Nájomca sa pred podpisom tejto zmluvy osobne podrobne oboznámil so stavebno-technickým stavom Predmetu nájmu jeho miestnou obhliadkou a vyhlasuje, že je plne oboznámený s právnym aj technickým stavom predmetu nájmu a že ho preberá do užívania tak ako stojí a leží. Bližšie vymedzenie stavebno-technického stavu Predmetu nájmu je uvedené v Podmienkach OVS, ktoré si nájomca pred podpisom tejto zmluvy podrobne preštudoval, porozumel im a súhlasí s nimi bez výhrad.
- 1.7 Prenajímateľ vyhlasuje, že
- 1.7.1 sa k Predmetu nájmu neviažu žiadne užívacie práva tretích osôb okrem tých,
- 1.7.1.2 ktoré sú vo vzťahu k predmetu nájmu zapísané na liste vlastníctva č. 13783 vedenom pre katastrálne územie Jazero, okres Košice IV, obec Košice – Nad jazerom (ďalej len „**t'archy**“), ktorý si pred uzavretím tejto zmluvy preštudoval a nemá voči nemu výhrady a
- 1.7.1.3 ktorí majú v čase uzavretia tejto zmluvy s prenajímateľom uzavreté zmluvy o nájme nebytových priestorov v budove na neurčitý čas s možnosťou vypovedania zmluvy s výpovednou lehotou 3 mesiace – spolu 8 subjektov (ďalej len „**doterajší nájomcovia**“);
- pričom sa nájomca zároveň zaväzuje rešpektovať t'archy, nájomné vzťahy doterajších nájomcov podľa podmienok uvedených ďalej v tejto zmluve a počínať si tak, aby z jeho strany nedošlo k porušeniu práv tretích osôb z nich vyplývajúcich.
- 1.7.2 je oprávnený disponovať s Predmetom nájmu v rozsahu tejto zmluvy a na uzatvorenie tejto zmluvy mu boli udelené všetky potrebné interné súhlasy.

ČLÁNOK II

DOBA NÁJMU A ODOVZDANIE PREDMETU NÁJMU DO UŽÍVANIA

- 2.1 Nájom sa dojednáva na určitý čas – **30** /tridsať/ **rokov** a začína plynúť dňom odovzdania predmetu nájmu nájomcovi podpísaním preberacieho protokolu, definovaného v bode 2.3 tejto zmluvy (ďalej len „**doba nájmu**“).
- 2.2 Strany sa dohodli, že odovzdanie predmetu nájmu sa uskutoční v prvý deň mesiaca nasledujúceho po mesiaci, počas ktorého nájomca riadne splní všetky podmienky súčasne pre odovzdanie Predmetu nájmu, zhrnuté v bode 2.6 tejto zmluvy a bližšie špecifikované v ustanoveniach bodov 5.1 a 5.8 tejto zmluvy. Deň odovzdania prenajímateľ písomne oznámi nájomcovi najmenej 2 (dva) dni vopred.
- 2.3 Odovzdanie Predmetu nájmu musí byť preukázané obojstranným podpísaním preberacieho protokolu (ďalej len „**Preberací protokol**“). Preberací protokol bude vyhotovený a podpísaný v dvoch identických vyhotoveniach, po jednom pre každú stranu a bude obsahovať:
- 2.3.1 skutočnosť, že nájomca prevzal Predmet nájmu;
- 2.3.2 vybavenie a stav, v akom sa Predmet nájmu nachádza v čase jeho odovzdania nájomcovi;

- 2.3.3 súpis odovzdávaných vecí, potrebných pre riadne užívanie Predmetu nájmu, vrátane prostriedkov umožňujúcich vstup do budovy a do jednotlivých nebytových priestorov Predmetu nájmu;
 - 2.3.4 zoznam zariadenia v Predmete nájmu a jeho stav;
 - 2.3.5 odpis stavu meračov;
 - 2.3.6 prípadné iné dojednania strán a iné skutočnosti, ktorých vyznačenia požaduje niektorá zo strán;
 - 2.3.7 dátum a miesto spísania preberacieho protokolu a podpisy oprávnených zástupcov strán.
- 2.4 Strany zhodne vyhlasujú, že prípadné vady existujúce na Predmete nájmu nebránia podpisu preberacieho protokolu ani odovzdaniu Predmetu nájmu do užívania nájomcovi na dohodnutý účel podľa bodu 1.4 tejto zmluvy.
- 2.5 V prípade, že nájomca odmietne prevziať Predmet nájmu v termíne podľa bodu 2.2 tejto zmluvy alebo spôsobom podľa bodu 2.3 tejto zmluvy:
- 2.5.1 nájomca je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške sumy Depozitu podľa bodu 5.2 tejto zmluvy; nájomca súhlasí, že výška tejto zmluvnej pokuty je odôvodnená výškou nákladov prenajímateľa súvisiacich s výberom nájomcu a rezerváciou Predmetu nájmu pre nájomcu, s výberom nového nájomcu a s tým súvisiacim ušlým ziskom prenajímateľa ako aj so skutočnosťou, že nájomca sa pred podpisom tejto zmluvy opakovane oboznámil so stavom Predmetu nájmu miestnou obhliadkou; a zároveň
 - 2.5.2 prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy.
- 2.6 Strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený odoprieť odovzdanie Predmetu nájmu nájomcovi v prípade, ak je nájomca v omeškaní so splnením svojej povinnosti riadne a včas zložiť Predavok na nájomné v súlade s bodom 5.1 tejto zmluvy alebo odovzdať prenajímateľovi notársku exekučnú zápisnicu v súlade s bodom 5.8 tejto zmluvy.

ČLÁNOK III NÁJOMNÉ A PREVÁDZKOVÉ NÁKLADY

- 3.1 Na základe tejto Zmluvy sa nájomca odo dňa začiatku doby nájmu zaväzuje platiť nájomné (body 3.2 až 3.5 tejto zmluvy).

NÁJOMNÉ

- 3.2 Nájomné za predmet nájmu je stanovené v zmysle zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách v platnom znení dohodou strán ako nájomné vo výške 90 000.- EUR (slovom: deväťdesiat tisíc EUR) za rok vrátane DPH, ak táto zmluva neurčuje inak.
- 3.3 Nájomné je dohodnuté ako pevné a nemenné, pokiaľ nie je ďalej uvedené inak. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený vždy k 1. februáru daného kalendárneho roka prehodnotiť a jednostranne upraviť nájomcovi naposledy dohodnutú výšku mesačného nájomného a zvýšiť ju s ohľadom na príslušné percento „Miery inflácie meranej indexom spotrebiteľských cien“ podľa Potvrdenia o miere inflácie Štatistického úradu SR zverejňovaného každoročne v januári daného kalendárneho roka na webovej stránke Štatistického úradu SR (ďalej len „Potvrdenie ŠÚSR“). Ak sa prenajímateľ rozhodne využiť toto svoje právo jednostranného zvýšenia dohodnutého nájomného, oznámi to nájomcovi písomne tak, že doručí nájomcovi oznámenie so zmenenou výškou nájomného, ktorého prílohou bude Potvrdenie ŠÚSR; dorúčením

tohto oznámenia s Potvrdením ŠÚSR bude nájomca povinný uhrádzať takto zmenenú výšku mesačného nájomného zohľadňujúcu mieru inflácie meranú indexom spotrebiteľských cien podľa daného Potvrdenia ŠÚSR počnúc mesiacom nasledujúcim po doručení tohto oznámenia, pričom ak sa zmluvné strany písomne nedohodli inak platí, že takto zmenená suma mesačného nájomného sa stáva novo dohodnutou výškou mesačného nájomného platnou do nasledujúcej prípadnej zmeny jej výšky realizovanej prenajímateľom podľa tohto odseku (tzv. „naposledy dohodnutá výška mesačného nájomného“). Nájomné vypočítané spôsobom podľa bodu 3.2 a tohto bodu 3.3 Zmluvy sa ďalej označuje spolu aj ako „**Nájomné**“.

- 3.4 Nájomca sa zaväzuje platiť Nájomné v mesačných splátkach vo výške 1/12-iny ročného Nájomného podľa bodu 3.2 a 3.3 Zmluvy vždy najneskôr do 20. (dvadsiateho) dňa príslušného mesiaca za obdobie jedného mesiaca, za ktoré je platba platená, s výnimkou Nájomného za prvé 2 (dva) mesiace Doby nájmu, na ktoré sa nájomcovi v zodpovedajúcej časti započíta Preddavok na nájomné podľa bodu 5.1 tejto zmluvy.
- 3.5 V prípade, ak bude Zmluva skončená k inému dátumu ako ku dňu, ktorým končí mesiac alebo ak bude na iné účely podľa tejto Zmluvy potrebné určiť denné nájomné, toto sa určí ako 1/30 Nájomného za daný mesiac a v prípade potreby sa vynásobí počtom dní, počas ktorých bude v danom mesiaci trvať nájom. V prípade, že bude Zmluva skončená k inému dňu ako ku dňu, ktorým končí mesiac a nájomca bude mať uhradené všetky záväzky voči prenajímateľovi podľa tejto Zmluvy alebo súvisiace s touto Zmluvou, vrátane sporných a riadne vráti prenajímateľovi Predmet nájmu v súlade s článkom XII tejto zmluvy, prenajímateľ vráti zostatok posledného nevyčerpaného Nájomného nájomcovi do 30 (tridsiatich) dní odo dňa skončenia tejto zmluvy na účet nájomcu uvedený v záhlaví tejto zmluvy.

PREVÁDZKOVÉ NÁKLADY A ENERGIE

- 3.6 Prevádzkové náklady a energie sa nevyčísľujú, pretože nájomca sa zaväzuje zabezpečiť si dodávku všetkých energií a služieb spojených s nájmom Predmetu nájmu (najmä dodávku vody, tepla, elektrickú energiu, odvoz a likvidáciu odpadu, atď.) samostatne vo vlastnom mene uzatvorením zmlúv priamo s dodávateľmi jednotlivých energií a služieb („**Prevádzkové náklady**“). Prenajímateľ sa zaväzuje za týmto účelom poskytnúť nájomcovi potrebnú súčinnosť.
- 3.7 Prevádzkové náklady nie sú zahrnuté v Nájomnom.
- 3.8 Nájomca sa zaväzuje uzatvoriť zmluvy na dodávku jednotlivých energií a služieb priamo s ich dodávateľmi do 30 (tridsať) dní odo dňa podpísania tejto Zmluvy obidvoma Stranami a kópiu týchto zmlúv predložiť prenajímateľovi do 10 (desať) dní od ich uzatvorenia. Za každé porušenie povinností podľa predchádzajúcej vety si Strany dohodli zmluvnú pokutu vo výške 4,00 EUR/deň za každý deň trvania porušenia tejto povinnosti.

ČLÁNOK IV VŠEOBECNÉ PLATOBNÉ PODMIENKY

- 4.1 Všetky peňažné záväzky nájomcu podľa tejto zmluvy sú splatné v mene EURO podľa podmienok uvedených v tejto zmluve. Nájomné je nájomca povinný platiť na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy s dovetkom „nájomné“ a s variabilným symbolom pre nájomné, Preddavok na nájomné a Zábezpeku na nájomné na účet

prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy s dovetkom „preddavok na nájomné“ alebo „zábezpeka“ a s variabilným symbolom pre preddavok na nájomné a zábezpeku, ostatné platby na účet, ktorý prenajímateľ určí v tejto zmluve, podmienkach VOS alebo inak („Príslušný účet prenajímateľa“).

- 4.2 Ak táto zmluva v konkrétnom prípade neustanovuje inak, všetky platby podľa tejto zmluvy sa považujú za uhradené dňom pripísania na Príslušný účet prenajímateľa.
- 4.3 Ak v súvislosti s Budovou alebo touto zmluvou vznikne daňová alebo poplatková alebo obdobná povinnosť na základe všeobecne záväzného právneho predpisu alebo nariadenia Mesta Košice alebo Mestskej časti Košice – Nad jazerom alebo z iného verejnoprávneho titulu, táto daň alebo poplatok bude súčasťou Prevádzkových nákladov okrem daní a poplatkov majúcich charakter daní z príjmu prenajímateľa.
- 4.4 Nájomca nemá právo zadržiavať a neplatiť Nájomné, ani žiadne iné platby podľa tejto zmluvy z dôvodu akýchkoľvek nárokov alebo pohľadávok nájomcu voči prenajímateľovi.
- 4.5 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 alebo povinnosti prenajímateľa stanovené príslušným právnym predpisom; vzhľadom na potrebu vykonania kompletnej rekonštrukcie Budovy nie je dôvodom pre uplatnenie zľavy z nájomného stav Budovy, kedy nie je Budova alebo jej časť užívania schopná z dôvodu vykonávania rekonštrukcie na základe tejto zmluvy. Nájomca nie je povinný platiť Nájomné iba vtedy a výlučne len za ten čas, keď nájomca nemohol užívať Predmet nájmu výlučne len preto, že prenajímateľ si nesplnil svoje povinnosti zo Zmluvy. Právo na odpustenie alebo na poskytnutie zľavy z Nájomného musí byť nájomcom uplatnené u prenajímateľa písomne bez zbytočného odkladu. Toto právo zanikne, ak si ho nájomca neuplatní u prenajímateľa do 3 (troch) mesiacov odo dňa, keď došlo ku skutočnostiam zakladajúcim toto právo.
- 4.6 Nájomné a všetky ostatné platby vrátane sankčných, ktoré je nájomca povinný podľa tejto Zmluvy zaplatiť prenajímateľovi, s výnimkou platieb uvedených v Článku V Zmluvy, je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi na základe Zmluvy.
- 4.7 V prípade omeškania akejkoľvek platby zo strany nájomcu podľa tejto Zmluvy je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi úroky z omeškania vo výške 0,04 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania. Tieto úroky prináležia prenajímateľovi odo dňa začatia omeškania bez nutnosti doručenia akéhokoľvek upozornenia a výška týchto úrokov bude vyfakturovaná nájomcovi. Týmto nie je dotknuté právo prenajímateľa vypovedať túto zmluvu alebo od Zmluvy odstúpiť.
- 4.8 V prípade, že nájomca pri platbe neuvedie obdobie, za ktoré sa úhrada platí alebo uvedie obdobie, ktoré už bolo uhradené alebo pri iných platbách ako Nájomnom neuvedie do poznámky účel platby, je obdobie alebo účel platby, ktoré bude úhradou pokryté, oprávnený určiť prenajímateľ sám; prenajímateľ spravidla pokryje najstaršiu splatnú pohľadávku.

- 4.9 Nájomca nie je oprávnený započítať žiadne pohľadávky, ktoré má voči prenajímateľovi, voči pohľadávkam, ktoré má prenajímateľ voči nájomcovi; najmä nie však výlučne, Nájomné, úroky z omeškania a zmluvné pokuty, ktoré je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi, nepodliehajú žiadnemu započítaniu na sumy požadované nájomcom od prenajímateľa (ak aj nejaké sú).

ČLÁNOK V ZABEZPEČOVACIE OPATRENIA

PREDDAVOK NA NÁJOMNÉ

- 5.1 Nájomca je do 30 (tridsiatich) dní odo dňa účinnosti tejto zmluvy povinný zložiť na Príslušný účet prenajímateľa preddavok na nájomné vo výške 4-násobku (štvornásobku) mesačného nájomného podľa bodu 3.4 tejto zmluvy (ďalej len „**Preddavok na nájomné**“). V prípade porušenia povinnosti nájomcu zložiť do 30 (tridsiatich) dní od účinnosti nájomnej zmluvy Preddavok na nájomné, prenajímateľ je oprávnený
- 5.1.1. ponechať si zloženú časť Zábezpeky ako podmienky účasti na OVS podľa bodu 6.1 písm. o) Podmienok OVS ako Preddavok na nájomné podľa tohto bodu Zmluvy
- 5.1.2. odstúpiť od tejto zmluvy.

DEPOZIT

- 5.2 Zmluvné strany sa dohodli, že časť Preddavku na nájomné vo výške 2-násobku (dvojnásobku) mesačného nájomného podľa bodu 3.4 tejto zmluvy bude po jeho zaplatení tvoriť depozit, ktorý ostane u prenajímateľa po celý čas trvania tejto zmluvy (ďalej len „**Depozit**“).
- 5.3 Prenajímateľ je oprávnený uspokojiť (započítať) svoje pohľadávky voči nájomcovi z Depozitu v prípade, že nájomca neuhradí v termíne splatnosti akékoľvek svoje splatné záväzky podľa tejto Zmluvy alebo súvisiace s touto Zmluvou, najmä nie však výlučne Nájomné, úroky z omeškania, zmluvné pokuty a nárok prenajímateľa na náhradu škody, vrátane sporných pohľadávok.
- 5.4 V prípade, že prenajímateľ uspokojí svoje pohľadávky z Depozitu, nájomca je vždy povinný doplniť Depozit do výšky podľa bodu 5.3 vyššie a to do 10 (desiatich) dní odo dňa doručenia výzvy prenajímateľa o doplnení jeho výšky nájomcovi. V prípade, že nájomca nedoplní Depozit ani v dodatočnej lehote 7 (sedem) dní od doručenia výzvy prenajímateľa na jeho doplnenie, prenajímateľ má právo na zmluvnú pokutu vo výške 0,04 % denne z chýbajúcej sumy až do jej zaplatenia.
- 5.5 V prípade skončenia Zmluvy a vždy za predpokladu, že nájomca riadne splní všetky svoje povinnosti podľa tejto zmluvy alebo súvisiace s touto zmluvou, prenajímateľ vráti nevyčerpaný Depozit nájomcovi najneskôr do 90 (deväťdesiatich) dní po skončení Zmluvy, nie však skôr ako 15. (pätnásty) deň po úplnom splnení všetkých záväzkov nájomcu z tejto zmluvy alebo súvisiacich s touto zmluvou. V prípade, že si nájomca riadne nesplní všetky záväzky z tejto zmluvy, suma Depozitu na vrátenie bude najskôr znížená (započítaná) o záväzky nájomcu voči prenajímateľovi.

ZÁBEZPEKA

- 5.6 Nájomca vyhlasuje, že zložil na účet prenajímateľa zábezpeku v plnom rozsahu ako podmienku účasti v OVS podľa bodu 6.1 písm. o) a p) Podmienok VOS („**Zábezpeka**“).
- 5.7 Strany sa dohodli, že Zábezpeka bude nájomcovi vrátená v nevyčerpanom rozsahu (bod 5.1.1 Zmluvy) najneskôr do 30 dní odo dňa podpísania tejto zmluvy obidvoma Stranami.

NOTÁRSKA ZÁPISNICA

- 5.8 Nájomca je do 15 (pätnástich) dní odo dňa účinnosti tejto Zmluvy povinný predložiť prenajímateľovi na základe jeho výzvy notársku zápisnicu vypracovanú notárom, ktorého zvolí prenajímateľ a uhradiť notárske poplatky spojené s jej vypracovaním, ktorá má náležitosti podľa § 45 ods. 2 písm. c) Exekučného poriadku a ktorou nájomca ako povinná osoba v zmysle Exekučného poriadku vyhlási, že súhlasí s tým, aby sa táto notárska zápisnica stala vykonateľným titulom pre exekúciu podľa § 45 ods. 2 Exekučného poriadku a to vypratáním Predmetu nájmu. Táto notárska zápisnica musí byť spísaná notárom, ktorého zvolí prenajímateľ a ktorý zároveň uhradí notárske poplatky spojené s jej vypracovaním, pričom jej obsahom bude právny záväzok povinnej osoby – nájomcu v prospech oprávnenej osoby – prenajímateľa, že ak nájomca, v prípade skončenia nájmu z akéhokoľvek dôvodu uvedeného v nájomnej zmluve, nesplní niektorú zo svojich povinností vyplývajúcich z nájomnej zmluvy alebo z platných právnych predpisov, alebo ak predmet nájmu najneskôr v posledný deň trvania nájmu dobrovoľne neodovzdá prenajímateľovi alebo ho nevyprace na vlastné náklady, súhlasí s tým, že táto notárska zápisnica bude exekučným titulom pre vykonanie exekúcie niektorým zo spôsobov exekúcie podľa § 63 Exekučného poriadku. Porušenie povinnosti nájomcu podľa tohto bodu zakladá právo prenajímateľa odstúpiť od zmluvy.

SPOLOČNÉ DOJEDNANIA K ZMLUVNÝM POKUTÁM

- 5.9 Nájomca sa zaväzuje zaplatiť zmluvnú pokutu podľa tejto zmluvy aj v prípade, ak nezavinil porušenie zmluvnej povinnosti, pre ktoré je zmluvná pokuta dojednaná. Nájomca je zaviazaný plniť povinnosť, ktorej splnenie bolo zabezpečené zmluvnou pokutou, aj po jej zaplatení.
- 5.10 Strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený požadovať náhradu škody spôsobenej porušením povinnosti, na ktorú sa vzťahuje zmluvná pokuta podľa tejto zmluvy a to v rozsahu, v akom výška náhrady škody presahuje túto zmluvnú pokutu.

ČLÁNOK VI POISTENIE

- 6.1 Nájomca sa zaväzuje uzatvoriť a počas celej Doby nájmu udržiavať na vlastné náklady v platnosti poisťnú zmluvu na zodpovedajúce poistenie, pokrývajúce nasledujúce riziká:
- 6.1.1 poistenie Predmetu nájmu pre prípad akejkoľvek škody, vrátane škody spôsobenej živelnými pohromami;
 - 6.1.2 poistenie zodpovednosti nájomcu za škodu spôsobenú prevádzkovou a stavebnou činnosťou nájomcu;
 - 6.1.3 poistenie zodpovednosti za škodu na zdraví a smrť osôb nachádzajúcich sa v Predmete nájmu vrátane zástupcov prenajímateľa.

Prípadné výluky poistného krytia nesmú byť nevýhodnejšie ako je bežný štandard uplatňovaný na trhu pri obdobných poisteniach slúžiacich na obdobný účel.

- 6.2 Prenajímateľ má právo po predchádzajúcom prerokovaní s nájomcom určiť výšku súhrnného poistného plnenia podľa poistných zmlúv podľa bodu 6.1 tejto zmluvy. Nájomca je povinný uzatvoriť dodatok, ktorého predmetom bude určenie výšky súhrnného poistného plnenia podľa poistných zmlúv najneskôr do 3 (troch) mesiacov od účinnosti tejto zmluvy. Prenajímateľ má právo na to, aby poistné plnenie podľa poistných zmlúv, ktoré pokrývajú riziká prenajímateľa bolo vinkulované v prospech prenajímateľa. Nájomca bude povinný predložiť prenajímateľovi potvrdenie o tejto vinkulácii do 30 (tridsiatich) dní na základe výzvy prenajímateľa, a potom kedykoľvek v priebehu Doby nájmu na požiadanie prenajímateľa.
- 6.3 Pre vylúčenie pochybností, akékoľvek poistenie uzatvorené prenajímateľom vo vzťahu k Predmetu nájmu alebo k Budove sa nevzťahuje na majetok nájomcu, ktorý sa nachádza v Predmete nájmu.

ČLÁNOK VII

STAV A ÚDRŽBA PREDMETU NÁJMU

- 7.1 Nájomca berie v plnom rozsahu na vedomie a súhlasí, že Predmet nájmu preberá do svojho užívania v stave, ako je bližšie opísaný v bode 6.2 podmienok VOS s nevyhnutnou potrebou vykonať jeho kompletnú rekonštrukciu. Nájomca vyhlasuje, že pred podpísaním tejto zmluvy sa podrobne oboznámil so stavom Predmetu nájmu aj jeho ohliadkou na mieste samom. Nájomca sa zaväzuje, že zabezpečí kompletnú rekonštrukciu a následnú užívania schopnosť Predmetu nájmu na vlastné náklady a to v stave, ktorý je v súlade s platnými právnymi predpismi vzťahujúcimi sa na prevádzku, ktorú nájomca prevádzkuje v Predmete nájmu. Nájomca je povinný na vlastné náklady zachovávať a udržiavať Predmet nájmu v čistote a dobrom stave.
- 7.2 Nájomca sa po zrealizovaní rekonštrukcie zaväzuje vykonávať všetky opravy Predmetu nájmu na vlastné náklady a znášať náklady spôsobené opotrebením Predmetu nájmu.
- 7.3 Prenajímateľ nie je povinný zabezpečiť poskytovanie služieb, uvedených v bode 3.6 tejto zmluvy. Prenajímateľ nenesie zodpovednosť za prerušenie poskytovania dodávky vody a tepla alebo iných služieb.

ČLÁNOK VIII

POŠKODENIE PREDMETU NÁJMU

- 8.1 Nájomca je povinný bezodkladne opraviť akékoľvek poškodenie Predmetu nájmu alebo Budovy, ktoré vznikli v dôsledku činnosti alebo opomenutia nájomcu, podnájomcov alebo osôb, ktorým nájomca umožnil vstup do Budovy alebo do Predmetu nájmu. Nájomca je nezávisle od povinnosti opraviť vzniknutú škodu povinný bezodkladne oznámiť prenajímateľovi vznik a rozsah škody, ktorú nájomca zistil alebo mohol zistiť. V prípade, že nájomca neoznámí prenajímateľovi bezodkladne vznik škody, okrem zodpovednosti za vzniknutú škodu zodpovedá aj za prípadné ďalšie škody, ktoré neoznámením spôsobil prenajímateľovi. Nájomca je povinný prijať všetky opatrenia potrebné na zníženie rizika vzniku škody alebo zníženia rozsahu škôd na Budove alebo Predmete nájmu v súvislosti s už vznikajúcou škodou.

- 8.2 V prípade, že nájomca neodstráni škody v súlade s bodom 8.1 vyššie, prenajímateľ požiada nájomcu, aby vykonal práce v primeranej lehote s prihliadnutím na povahu škody, nie však v dlhšej ako 30 (tridsať) dní. V prípade, že nájomca neuskutoční požadované práce, je prenajímateľ oprávnený uskutočniť tieto práce, vrátane uskutočnenia prostredníctvom tretích osôb a nájomca je povinný do 7 (siedmych) dní po obdržaní špecifikácie nákladov nahradiť prenajímateľovi všetky výdavky, ktoré mu tým vznikli, vrátane nákladov prenajímateľa na koordináciu uskutočnenia týchto prác.
- 8.3 V prípade poškodenia Predmetu nájmu, ku ktorým došlo zavinením nájomcu, podnájomcu alebo tretej osoby, ktorej nájomca umožnil vstup do Predmetu nájmu alebo do Budovy, pričom výška škody presahuje 4-násobok (štvornásobok) Depozitu podľa bodu 5.2 tejto Zmluvy, je prenajímateľ podľa vlastného uváženia oprávnený buď:
- 8.3.1 obnoviť Predmet nájmu v primeranej lehote určenej prenajímateľom, ktorá začne plynúť odo dňa, kedy prenajímateľ dostal poistné plnenie, inak odo dňa kedy škoda vznikla; alebo
- 8.3.2 odstúpiť od tejto zmluvy.
- 8.4 Prenajímateľ oznámi svoje rozhodnutie podľa bodu 8.3 tejto zmluvy nájomcovi do 30 (tridsiatich) dní odo dňa, kedy mu nájomca vznik škody oznámil alebo odo dňa, kedy sa prenajímateľ o vzniku škody s prihliadnutím na všetky okolnosti mohol dozvedieť, podľa toho čo nastane neskôr.

ČLÁNOK IX

ZMENY PREDMETU NÁJMU A JEHO REKONŠTRUKCIA

- 9.1 Hoci účelom nájmu a podstatnou podmienkou pre jeho vznik a ďalšie trvanie je okrem iného aj realizácia kompletnej rekonštrukcie Predmetu nájmu (vrátane prípojok médií) na vlastné náklady a nebezpečenstvo nájomcu bez povinnosti prenajímateľa na ich refundáciu nájomcov, Nájomca nie je bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa oprávnený vykonávať žiadne zmeny Predmetu nájmu. To platí najmä, nie však výlučne na akékoľvek stavebné úpravy Predmetu nájmu, zmeny zabudovaného vybavenia Predmetu nájmu, systémov rozvodov, kúrenia, ventilácie a pod. („**Zmeny**“).
- 9.2 Nájomca sa zaväzuje zrealizovať Zmeny v súlade so záväznými podmienkami rekonštrukcie Predmetu nájmu tak, ako sú upravené v bode 6.3 Podmienok OVS. Nájomca je oprávnený na Predmete nájmu vykonať na základe stavebného povolenia resp. iných povolení a rozhodnutí s tým súvisiacich príslušné stavebné úpravy tak, aby bol splnený účel nájmu s podstatnou podmienkou prenajímateľa, že aj po realizácii rekonštrukcie bude zachovaný vonkajší tvar Budovy a nedotknuto zachovaný reliéf na stene Budovy, ktorý je pamiatkovo chránený a nesmie byť nijakým spôsobom pozmenený či poškodený. K zmene tvaru Budovy môže dôjsť len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa. Predchádzajúci súhlas prenajímateľa sa tiež vyžaduje na schválenie projektovej dokumentácie, všetkých plánov a špecifikácií navrhovaných prác na predmete nájmu a ich indikatívny rozpočet, vrátane príslušnej dokumentácie k žiadosti o vydanie stavebného povolenia. Náklady nájomcu na rekonštrukciu Predmetu nájmu sa do nájomného nezapočítavajú a ostávajú na ťarchu nájomcu bez nároku na ich refundáciu zo strany prenajímateľa, a to aj v prípade predčasného skončenia nájmu, pokiaľ sa Strany písomne nedohodnú inak. Strany sú si vedomé tej skutočnosti a bez výhrad s ňou súhlasia, že všetky vynaložené náklady nájomcu na Zmeny si nájomca v plnom rozsahu zabezpečí z ním utrženého podnájomného na základe uzavretých podnájomných zmlúv s tretími osobami, pričom

určenie výšky podnájomného je v plnom rozsahu na slobodnom rozhodnutí prenajímateľa.

- 9.3 Nájomca je oprávnený na Predmete nájmu vykonať na základe stavebného povolenia resp. iných povolení a rozhodnutí s tým súvisiacich príslušné stavebné úpravy tak, aby bol splnený účel nájmu s podmienkou prenajímateľa, že aj po realizácii rekonštrukcie bude zachovaný vonkajší tvar budovy a nedotknuto zachovaný reliéf na stene budovy, ktorý je pamiatkovo chránený a nesmie byť nijakým spôsobom pozmenený či poškodený. K zmene tvaru budovy môže dôjsť len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.
- 9.4 Predchádzajúci súhlas prenajímateľa sa tiež vyžaduje na schválenie projektovej dokumentácie, všetkých plánov a špecifikácií navrhovaných prác na predmete nájmu a ich indikatívny rozpočet, vrátane príslušnej dokumentácie k žiadosti o vydanie stavebného povolenia. Náklady nájomcu na rekonštrukciu Predmetu nájmu sa do nájomného nezapočítavajú.
- 9.5 Písomná žiadosť nájomcu o súhlas prenajímateľa so Zmenami musí obsahovať všetky plány a špecifikácie všetkých navrhovaných prác a ich indikatívny rozpočet, vrátane dokumentácie žiadosti o vydanie stavebného povolenia, ak je potrebné.
- 9.6 Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť na vlastné náklady potrebnú architektonickú štúdiu a stavebnotechnickú dokumentáciu, získať potrebné stavebné a iné povolenia na rekonštrukciu a komplexne zrekonštruovať Predmet nájmu na vlastné nebezpečenstvo, na vlastné náklady bez nároku voči prenajímateľovi na refundáciu investovaných peňažných prostriedkov. Záväzok nájomcu zrealizovať na vlastné náklady a nebezpečenstvo kompletnú rekonštrukciu predmetu nájmu je jednou z podstatných podmienok pre uzavretie nájomnej zmluvy a jej porušenie bude považované za porušenie Zmluvy podstatným spôsobom.
- 9.7 Prenajímateľ je svoj súhlas so Zmenami oprávnený podmieniť predchádzajúcim primeraným navýšením Depozitu podľa bodu 5.2 a nasl. tejto zmluvy do výšky podľa svojej vlastnej úvahy.
- 9.8 Nájomca vykonáva Zmeny Predmetu nájmu podľa tohto článku IX Zmluvy na svoje vlastné náklady a nebezpečenstvo. Nájomca je povinný zabezpečiť a zodpovedá za to, že akékoľvek Zmeny budú vykonávať výlučne kvalifikované osoby s oprávneniami zodpovedajúcimi vykonávaným prácam – v súlade s odbornými kvalifikačnými predpokladmi určenými v Podmienkach VOS.
- 9.9 Ukončenie prác na Zmenách je nájomca povinný prenajímateľovi písomne oznámiť a prenajímateľovi odovzdať projekt skutočných realizovaných zmien Predmetu nájmu v lehote 2 (dvoch) mesiacov po ukončení prác.
- 9.10 Nájomca nie je bez výslovného súhlasu prenajímateľa oprávnený počas Doby nájmu vykonávať odpisy zo zhodnotenia Predmetu nájmu. Ak prenajímateľ udelí nájomcovi súhlas s odpismi zhodnotenia realizovaného v súvislosti so Zmenami, nájomca je povinný odpisy realizovať metódou zrýchleného odpisovania podľa príslušných ustanovení zák. č. 595/2003 Z.z. o dani z príjmov v znení neskorších predpisov.
- 9.11 Strany sa dohodli, že v prípade, ak nájomca vykoná akékoľvek Zmeny bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, je:
 - 9.11.1 nájomca bez zbytočného odkladu povinný na vlastné náklady vrátiť Predmet nájmu do stavu pred vykonaním týchto neodsúhlasených Zmien; a zároveň

- 9.11.2 ak Predmet nájmu neuvedie do stavu podľa bodu 9.8.1 ani v dodatočnej lehote 10 (desať) dní odo dňa výzvy prenajímateľa, prenajímateľ je oprávnený Predmet nájmu uviesť do stavu podľa bodu 9.8.1 na náklady nájomcu a nájomca je povinný náklady na uvedenie Predmetu nájmu do stavu podľa bodu 9.8.1 uhradiť prenajímateľovi v plnej výške nákladov vynaložených prenajímateľom, vrátane interných nákladov prenajímateľa a nákladov prenajímateľa na služby tretích osôb; alebo
- 9.11.3 prenajímateľ oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy.
- 9.12 Strany sa ďalej dohodli, že ak nájomca vykoná Zmeny bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, je prenajímateľovi povinný zaplatiť:
- 9.12.1 za porušenie povinnosti vykonávať Zmeny výlučne s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 4-násobku (štvornásobku) Depozitu podľa bodu 5.2 tejto Zmluvy; a zároveň
- 9.12.2 za porušenie povinnosti bezodkladne na vlastné náklady vrátiť Predmet nájmu do stavu ku dňu podpisu Preberacieho protokolu zmluvnú pokutu vo výške 4-násobku (štvornásobku) Depozitu podľa bodu 5.2 tejto Zmluvy.
- 9.13 Nájomca je oprávnený po dokončení rekonštrukcie vykonávať nevyhnutné alebo potrebné zmeny Predmetu nájmu v súlade s platnými právnymi predpismi alebo akýmkoľvek právoplatným rozhodnutím súdu alebo iného orgánu a vždy len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa.
- 9.14 V prípade bezprostredne hroziaceho nebezpečenstva vzniku škody na Predmete nájmu v dôsledku nepredvídateľných okolností (živelné pohromy, požiar, povodeň a pod.), ak vec neznesie odklad a ak z objektívnych dôvodov pre krátkosť času nemôže tieto práce vykonať alebo zabezpečiť ich vykonanie sám nájomca, je prenajímateľ oprávnený na náklady nájomcu a bez jeho predchádzajúceho súhlasu vykonať len také nevyhnutné sanačné práce alebo stavebné úpravy Predmetu nájmu, aby sa zabránilo bezprostredne hroziacemu nebezpečenstvu a ochrane Predmetu nájmu. Takéto núdzové sanačné práce budú uskutočnené čo najrýchlejšie a v nevyhnutnom rozsahu. Na tieto práce, ak je to z povahy vecí a za daných okolností možné, sa primerane vzťahuje postup podľa bodu 10.11 tejto Zmluvy, pričom nájomca je povinný zabezpečiť všetku potrebnú súčinnosť, umožniť prístup do Predmetu nájmu a nesmie brániť plneniu núdzových sanačných prác alebo spôsobovať ich prieťahy. Nájomca si je vedomý vzniku hluku a prašnosti a iných obmedzení v súvislosti s takýmito prácami a nebude si v súvislosti s nimi uplatňovať žiadne zľavy ani žiadne iné nároky. Prenajímateľ je oprávnený náklady vynaložené na tieto núdzové sanačné práce započítavať oproti Depozitu.
- 9.15 Nájomca sa zaväzuje, že:
- 9.15.1 na vlastné náklady zabezpečí vypracovanie kompletnej projektovej dokumentácie rekonštrukcie Predmetu nájmu (obchodného centra Čingov) pre potreby stavebného konania a vydania stavebného povolenia najneskôr v lehote **jedného roka** odo dňa účinnosti tejto zmluvy a predloží ju na schválenie prenajímateľovi;
- 9.15.2 predloží vydané stavebné povolenie pre rekonštrukciu Predmetu nájmu (obchodného centra Čingov) prenajímateľovi v lehote **dvoch rokov** odo dňa účinnosti tejto zmluvy;
- 9.15.3 začne s realizáciou rekonštrukčných prác na Predmete nájmu (obchodnom centre Čingov) na základe právoplatného stavebného povolenia v lehote **troch rokov** odo dňa účinnosti tejto zmluvy;

9.15.4 ukončení rekonštrukčné práce na Predmete nájmu (obchodnom centre Čingov) v lehote **piatich rokov** odo dňa účinnosti tejto zmluvy;

9.15.5 Predmet nájmu nebude užívať v rozpore s dohodnutým účelom nájmu, alebo spôsobom, ktorým by ho poškodzoval alebo inak znehodnocoval nad rámec prenajímateľom odsúhlasených rekonštrukčných prác, bežného opotrebenia, zabezpečí, aby podnájomca časť Predmetu nájmu neužíval spôsobom, ktorým by ho poškodzoval alebo inak znehodnocoval nad rámec bežného opotrebenia, a aby podnájomca užíval prenajaté priestory výhradne na účel, ktorý by bol totožný so zakázanými prevádzkami.

9.15.6 neuskutoční na Predmete nájmu stavebné úpravy alebo iné dispozície, ktoré by boli v rozpore s ustanoveniami tejto zmluvy, podmienkami VOS, ani s platnými (stavebnými) povoleniami.

V prípade omeškania nájomcu so splnením niektorej z povinností uvedenej v bode 9.15.1 až 9.15.4 Zmluvy je nájomca povinný na základe výzvy prenajímateľa zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 40,- EUR za každý aj začatý deň omeškania so splnením tejto povinnosti.

9.16 Strany sa dohodli, že akýkoľvek posun termínov stavebných a rekonštrukčných prác, ktoré prenajímateľ vzhľadom na okolnosti a objektívne príčiny akceptuje, bude dohodnutý osobitným písomným dodatkom k nájomnej zmluve.

ČLÁNOK X

OSTATNÉ PRÁVA A POVINNOSTI STRÁN

10.1 Nájomca je povinný dodržiavať všetky všeobecne záväzné právne predpisy, predpisy orgánov územnej samosprávy ako aj záväzné rozhodnutia a iné správne akty vydané orgánmi verejnej moci, vzťahujúce sa k Predmetu nájmu, Budove a ich užívaniu. Nájomca sa zaväzuje udržiavať Predmet nájmu v stave, ktorý je v súlade s týmito predpismi tak, aby nevznikla škoda na majetku alebo zdraví osôb a nesmie používať látky, postupy a zariadenia rušiace ostatných užívateľov priestorov v Budove alebo poškodzujúce životné prostredie, a to výparmi, hlukom, vibráciami alebo inak, nad hranicu prípustnú podľa príslušných právnych noriem platných na území Slovenskej republiky.

10.2 Prenajímateľ a nájomca sa ďalej dohodli, že nájomca na seba preberá nasledujúce povinnosti, za ktoré bude v celom rozsahu vo vzťahu k Predmetu nájmu zodpovedný:

10.2.1 všetky úlohy ochrany pred požiarmi, ktoré prenajímateľovi ako vlastníkovi Predmetu nájmu ukladajú všeobecne záväzné právne predpisy na úseku ochrany pred požiarmi, predovšetkým zákon č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v platnom znení, najmä nie však výlučne úlohy podľa § 4 a § 5 tohto zákona;

10.2.2 všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov na úseku hygieny a bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, najmä nie však výlučne povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení a zákona č. 355/2007 Z. z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení;

10.2.3 povinnosti vyplývajúce z platných všeobecne záväzných nariadení príslušného orgánu verejnej správy týkajúcich sa najmä udržiavania čistoty, poriadku, verejnej zelene, zimnej údržby a nakladania s odpadmi.

- 10.3 Nájomca ako prevádzkovateľ Predmetu nájmu ďalej zodpovedá za vykonanie a za dodržiavanie všetkých primeraných a potrebných opatrení na zachovanie bezpečnosti a ochrany zdravia osôb, ktoré sa nachádzajú v Predmete nájmu počas Doby nájmu, ako aj opatrení na ochranu majetku prenajímateľa nachádzajúceho sa v Predmete nájmu.
- 10.4 Nájomca je zodpovedný za bezpečný technický stav svojich zariadení používaných v Predmete nájmu. nájomca je povinný zabezpečiť povinné technické kontroly a testy zariadení a odstránenie zistených väd. nájomca sa zaväzuje používať v Predmete nájmu a v Budove iba také zariadenia, vybavenie a prístroje, ktoré majú certifikáciu alebo osvedčenie zhody v súlade s osobitnými predpismi.
- 10.5 Nájomca zodpovedá za realizáciu a za dodržiavanie primeraných opatrení na ochranu Predmetu nájmu pred vlámaním alebo krádežou.
- 10.6 Nájomca nesmie do Budovy alebo Predmetu nájmu vnášať a ani umožniť vnášať tretím osobám akékoľvek nebezpečné materiály. Nájomca nahradí prenajímateľovi všetky priame a nepriame právne a finančné škody vzniknuté v dôsledku akéhokoľvek porušenia tejto povinnosti.
- 10.7 V prípade, že nájomca bude mať záujem Predmet nájmu užívať iným spôsobom, ako je stanovené užívacím povolením, nájomca sa zaväzuje po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa požiadať príslušný stavebný úrad o schválenie zmeny účelu užívania Predmetu nájmu.
- 10.8 Nájomca sa zaväzuje uskutočňovať prípadné zásobovanie v súlade s povolením príslušného úradu.
- 10.9 Nájomca je povinný zabezpečiť, aby jeho zamestnanci a tretie osoby, ktorým nájomca umožní vstup do Budovy alebo Predmetu nájmu, dodržiavali všetky povinnosti nájomcu podľa tejto Zmluvy, ktoré sa týkajú alebo súvisia s užívaním Predmetu nájmu.
- 10.10 Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu po vyrozumení prenajímateľa alebo jeho zástupcu o vzniku havárie v Budove, umožniť prenajímateľovi a zodpovedným osobám prístup k rozvodovým systémom všetkých druhov médií a k iným dôležitým zariadeniam, pokiaľ to bude alebo podľa okolností daného prípadu môže byť potrebné na identifikáciu, lokalizáciu alebo riešenie vzniknutej havarijnej situácie alebo na predchádzanie, zmierňovanie a odstraňovanie jej následkov. V prípade, že nájomca poruší túto povinnosť, je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 1.000,- EUR za každý jeden prípad neumožnenia takéhoto vstupu do Predmetu nájmu. V prípade naliehavej potreby alebo nebezpečenstva ohrozenia života, zdravia alebo majetku je prenajímateľ, správca Budovy alebo iná zodpovedná osoba oprávnená vstúpiť do Predmetu nájmu aj bez predchádzajúceho upozornenia nájomcu.
- 10.11 Prenajímateľ je ďalej oprávnený vstúpiť do Predmetu nájmu:
- 10.11.1 za účelom kontroly stavu Predmetu nájmu a dodržiavania povinností nájomcu podľa tejto zmluvy na základe predchádzajúceho oznámenia nájomcovi deň vopred; oznámenie je prenajímateľ oprávnený urobiť prostredníctvom elektronickej pošty na e-mailovú adresu nájomcu alebo telefonicky na číslo nájomcu uvedené v záhlaví tejto zmluvy. Nájomca je povinný zabezpečiť účasť svojho povereného zástupcu na kontrole. Ak nájomca neumožní prenajímateľovi vykonať kontrolu oznámenú podľa predchádzajúcej vety, prenajímateľ je oprávnený za účelom kontroly vstúpiť do Predmetu nájmu aj bez predchádzajúceho oznámenia nájomcovi;
- 10.11.2 ak mu takéto právo vyplýva z iných ustanovení tejto zmluvy.

10.12 Nájomca je povinný bezodkladne písomne prenajímateľa informovať o akýchkoľvek skutočnostiach, ktoré majú alebo by mohli mať vplyv na plnenie a trvanie tejto zmluvy, najmä:

- 10.12.1 zmeny právnej formy, obchodné meno, štatutárneho zástupcu alebo spoločníka nájomcu;
- 10.12.2 zmenu údajov o banke a účte nájomcu;
- 10.12.3 zmenu akýchkoľvek iných údajov o nájomcovi uvedených v záhlaví tejto zmluvy;
- 10.12.4 týkajúcich sa vstupu nájomcu do likvidácie, podania návrhu na vyhlásenie konkurzu alebo na povolenie reštrukturalizácie;
- 10.12.5 ktoré bránia alebo vážnym spôsobom ohrozujú riadne a včasné plnenie povinností nájomcu podľa tejto zmluvy;
- 10.12.6 týkajúcich sa platnosti, účinnosti a trvania poistení podľa Článku VI tejto zmluvy;
- 10.12.7 týkajúcich sa ďalšieho trvania oprávnení nájomcu na vykonávanie jeho hlavnej činnosti.

Strany sa dohodli, že nájomca je v prípade porušenia svojej povinnosti podľa tohto bodu 10.12 povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 70,- EUR za každé jednotlivé porušenie.

10.13 Nájomca je oprávnený počas Doby nájmu vykonávať odpisy z Predmetu nájmu s výnimkou odpisov zo zhodnotenia za podmienok podľa bodu 9.10 tejto zmluvy.

ČLÁNOK XI PODNÁJOM A POSTÚPENIE

- 11.1 Nájomca vyhlasuje, že si je vedomý nájomných vzťahov k nebytovým priestorom v Predmete nájmu, ktoré existovali a boli ukončené pred dňom uzavretia tejto zmluvy. Strany sa dohodli, že nájomca v lehote 14 (štrnásť) dní odo dňa uzavretia tejto zmluvy uzavrie so všetkými týmito doterajšími nájomcami nebytových priestorov podnájomnú zmluvu za doterajších podmienok a doterajšou výškou nájomného, s dobou trvania nájmu minimálne **do 31.12.2025**, ak sa s doterajšími nájomcami nebytových priestorov nedohodnú na kratšej dobe trvania nájmu (ochranná doba pre jestvujúce prevádzky). Porušenie tejto povinnosti zmluvnej strany zhodne považujú za porušenie zmluvy podstatným spôsobom oprávňujúce prenajímateľa odstúpiť od tejto zmluvy alebo požadovať od nájomcu zaplataenie zmluvnej pokuty vo výške Depozitu za každé jednotlivé porušenie tejto povinnosti voči každému jednotlivému podnájomcovi.
- 11.2 Nájomca je oprávnený dať časť Predmetu nájmu – t.j. jednotlivé nebytové priestory do podnájmu tretej osobe len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa, o ktorý ho písomne požiada vždy pred uzavretím takejto podnájomnej zmluvy.
- 11.3 Nájomca nie je povinný predkladať prenajímateľovi podnájomné zmluvy, avšak v žiadosti o udelenie súhlasu s podnájomom uvedie vždy: názov subjektu (podnájomcu), IČO, druh prevádzky, účel nájmu a dĺžku podnájmu.
- 11.4 Ak nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu, budú sa akékoľvek úkony a konanie (činnosť) podnájomcu považovať za úkony a konanie (činnosť) nájomcu. Nájomca zodpovedá prenajímateľovi za akékoľvek škody a protiprávne konanie (činnosť) podnájomcu tak, ako by ich vykonal on sám. Ďalšie podmienky podnájmu môžu byť určené v písomnom súhlase prenajímateľa s podnájomom.

- 11.5 Porušenie povinnosti nájomcu vyžiadať si predchádzajúci súhlas s podnájomom, ako aj užívanie priestorov nájomcom alebo podnájomcom na zakázané prevádzky sa považuje za podstatné porušenie tejto zmluvy, v dôsledku čoho je prenajímateľ oprávnený odstúpiť od Zmluvy.
- 11.6 Nájomca nie je oprávnený postúpiť Zmluvu alebo akékoľvek svoje práva zo Zmluvy alebo umožniť akékoľvek užívanie Predmetu nájmu alebo jeho časti akejkoľvek tretej osobe na akýkoľvek účel, vrátane nie však výlučne napr. na účel zriadenia sídla alebo doručovania pošty. Nájomca nie je oprávnený prenechať Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájomu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, udeleného pred uzatvorením zmluvy o podnájme. Prenajímateľ nie je oprávnený svoj súhlas s podnájomom odoprieť, pokiaľ jeho charakter nie je v rozpore s ustanoveniami tejto zmluvy.
- 11.7 Strany týmto berú na vedomie, že Predmet nájmu je vo vlastníctve alebo v správe prenajímateľa alebo jeho právneho nástupcu alebo postupníka a že prenajímateľ alebo jeho právny nástupca alebo postupník bude vykonávať práva a povinnosti prenajímateľa vyplývajúce z tejto zmluvy. Ak dôjde k zmene vlastníctva Predmetu nájmu, vstupuje nadobúdateľ do právneho postavenia prenajímateľa a právne postavenie nájomcu sa nemení. Nájomca je na požiadanie prenajímateľa povinný podpísať dohodu o postúpení a prevzatí práv a povinností prenajímateľa z tejto zmluvy na osobu právneho nástupcu prenajímateľa alebo postupníka. V prípade, že nájomca vypovie túto zmluvu z dôvodu prevodu vlastníckeho práva k Predmetu nájmu, zaväzuje sa uzavrieť s novým vlastníkom nájomnú zmluvu za tých istých podmienok za akých bola uzatvorená táto Zmluva najneskôr do uplynutia výpovednej lehoty. Strany sa dohodli, že ak nájomca poruší svoju povinnosť uzavrieť nájomnú zmluvu podľa predchádzajúcej vety, je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške Depozitu podľa bodu 5.2 tejto Zmluvy.
- 11.8 Nájomca týmto neodvolateľne súhlasí s postúpením alebo založením akéhokoľvek práva prenajímateľa vyplývajúceho alebo súvisiaceho s touto zmluvou ako zábezpeky voči banke alebo inému veriteľovi prenajímateľa, bez potreby získania ďalšieho súhlasu nájomcu.

ČLÁNOK XII

VRÁTENIE PREDMETU NÁJMU

- 12.1 Ku (i) dňu, kedy uplynie doba nájmu, (ii) dňu, kedy uplynie výpovedná lehota alebo (iii) dňu, kedy nadobudne účinnosť odstúpenie od tejto zmluvy, je nájomca povinný vrátiť Predmet nájmu prenajímateľovi prázdny, čistý, v dobrom stave, s prihliadnutím na bežné opotrebenie, so všetkým príslušenstvom, inštaláciami výsledkov rekonštrukčných prác vykonanými so súhlasom prenajímateľa a je povinný vypratať z Predmetu nájmu všetky ním vnesené veci alebo veci vnesené tretími osobami, ktorým umožnil vstup do Predmetu nájmu alebo umožnil užívanie na základe osobitnej podnájomnej zmluvy a odstrániť všetky ním umiestnené nápisy a označenia, ak sa Strany písomne nedohodli inak.
- 12.2 Nájomca uskutoční vypratanie Predmetu nájmu a odstránenie Zhodnotenia podľa tohto článku Zmluvy tak, aby mohol riadne vypratý Predmet nájmu vrátiť prenajímateľovi najneskôr v posledný deň trvania Nájomu. O vrátení predmetu nájmu bude spísaný osobitný protokol.

- 12.3 V prípade, že nájomca nevráti prenajímateľovi Predmet nájmu riadne a včas, je povinný zaplatiť prenajímateľovi ako kompenzáciu výpadku príjmov sumu vo výške zodpovedajúcej Nájomnému, ktoré pripadá na počet dní odo dňa skončenia Nájmu do dňa riadneho vrátenia Predmetu nájmu prenajímateľovi, pričom sa denná čiastka určí podľa bodu 3.5 tejto Zmluvy. Pre vylúčenie pochybností, kompenzácia podľa tohto bodu 12.3 nevylučuje právo prenajímateľa na náhradu škody presahujúcej výšku kompenzácie a v prípade, že nájomca nevráti Predmet nájmu prenajímateľovi v lehote podľa bodu 12.1, ani právo prenajímateľa na zmluvnú pokutu podľa bodu 12.6.2 nižšie. Nájomca okrem toho zaplatí prenajímateľovi prevádzkové náklady prenajímateľa v rozsahu prevyšujúcom zálohové platby na prevádzkové náklady za posledný mesiac trvania nájmu.
- 12.4 Akékoľvek úpravy, stavebné a technické vybavenia, doplnky a zariadenia v Predmete nájmu nad rámec tých, ktoré sú uvedené v Preberacom protokole, vykonané alebo inštalované nájomcom resp. výlučne pre vlastné potreby nájomcu a nesúvisiace s rekonštrukciou Predmetu nájmu, ktorých náklady znášal nájomca („**Zhodnotenie**“), je nájomca povinný odstrániť na vlastné náklady, a ak vykonanie alebo inštalácia Zhodnotenia zapríčinila odstránenie alebo zmenu zložiek Predmetu nájmu uvedených v Preberacom protokole, uviesť Predmet nájmu do stavu ku podpisu Preberacieho protokolu, pokiaľ sa Strany nedohodnú inak. Začatie odstraňovacích prác je nájomca povinný písomne oznámiť prenajímateľovi aspoň 21 (dvadsaťjeden) dní vopred. Ak prenajímateľ kedykoľvek pred začatím odstraňovania písomne oznámi nájomcovi, ktoré Zhodnotenie alebo jeho časť chce ponechať v Predmete nájmu, nájomca nie je povinný ani oprávnený toto Zhodnotenie z Predmetu nájmu odstrániť. Ak sa prenajímateľ pred začatím odstraňovania Zhodnotenia nevyjadrí, nájomca je povinný celé Zhodnotenie odstrániť podľa prvej vety tohto bodu 12.4. Ak prenajímateľ oznámi nájomcovi, že si chce Zhodnotenie alebo jeho časť ponechať a zároveň prenajímateľ vyslovil predchádzajúci súhlas s ich odpisovaním nájomcom podľa bodu 9.10 tejto zmluvy, prenajímateľ, vlastník Predmetu nájmu, nadobudne Zhodnotenie alebo jeho časť za účtovnú zostatkovú cenu, ak sa Strany nedohodnú na nižšej cene, a ak bude táto ku dňu odovzdania Predmetu nájmu 0,- EUR, tak za cenu vo výške 1,- EUR. Ak prenajímateľ nevyjadril predchádzajúci súhlas s odpisovaním podľa bodu 9.10 Zmluvy, prenajímateľ alebo vlastník Predmetu nájmu nadobudne Zhodnotenie za cenu zodpovedajúcu zostatkovej cene Zhodnotenia ako keby bolo Zhodnotenie predmetom odpisov realizovaných metódou zrýchleného odpisovania podľa príslušných ustanovení zákona NR SR č. 595/2003 Z.z. o dani z príjmov v znení neskorších predpisov alebo podľa iného zákona o dani z príjmov platného a účinného v čase aplikácie tohto bodu Zmluvy, ak sa Strany nedohodnú na nižšej cene.
- 12.5 Vo vzťahu k Zhodnoteniu, ktoré je pri skončení Nájmu vo vlastníctve nájomcu a ktoré nebude nájomcom odstránené z Predmetu nájmu riadne a včas, sa Strany dohodli, že toto je prenajímateľ oprávnený nadobudnúť, ak svoj úmysel písomne oznámi nájomcovi. Strany sa dohodli, že v takomto prípade zaplatením sumy 50,- EUR nájomcovi, prenajímateľ nadobúda toto Zhodnotenie a je s ním oprávnený voľne nakladať ako jeho vlastník.
- 12.6 V prípade, že nájomca nevyprace Predmet nájmu, neodstráni Zhodnotenie alebo nevráti Predmet nájmu prenajímateľovi v súlade s týmto článkom XII Zmluvy, je prenajímateľ:
- 12.6.1 oprávnený bez ďalšieho vstúpiť do Predmetu nájmu a na náklady nájomcu dať na základe notárskej zápisnice podľa bodu 5.8 tejto Zmluvy alebo iným spôsobom vypratáť Predmet nájmu;

- 12.6.2 oprávnený požadovať od nájomcu zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 4-násobku (štvornásobku) Depozitu podľa bodu 5.2 tejto Zmluvy;
- 12.6.3 oprávnený požadovať od nájomcu zaplatenie náhrady všetkých škôd vzniknutých prenajímateľovi priamo alebo nepriamo následkom porušenia záväzkov nájomcu uvedených v tomto článku XII Zmluvy.

Dojednanie podľa tohto bodu Zmluvy ani prijatie zmluvnej pokuty neznamená akceptovanie pokračovania v užívaní Predmetu nájmu nájomcom a ani obmedzenie akýchkoľvek práv prenajímateľa vyplývajúcich z tejto Zmluvy alebo zo zákona a ani vzdanie sa týchto práv.

ČLÁNOK XIII DORUČOVANIE

- 13.1 Strany sa dohodli, že písomnosti si doručujú osobne, poštou, do elektronickej schránky zriadenej podľa zákona o e-Governmente, elektronickou poštou alebo iným vhodným spôsobom.
- 13.2 Strany sa ďalej dohodli, že pre potreby doručovania akýchkoľvek písomností týkajúcich sa právnych vzťahov založených touto Zmluvou alebo na základe tejto Zmluvy, bude miestom doručenia nájomcu:
- 13.2.1 adresa uvedená v záhlaví tejto zmluvy, alebo
 - 13.2.2 adresa podľa aktuálneho výpisu z Obchodného registra alebo iného registra, v ktorom je nájomca zapísaný, alebo
 - 13.2.3 adresa štatutárneho zástupcu nájomcu podľa aktuálneho výpisu z Obchodného registra alebo iného registra, v ktorom je nájomca zapísaný, alebo
 - 13.2.4 miesto, kde bude osoba oprávnená konať v mene nájomcu, zastihnúť.
- 13.3 Strany berú na vedomie a súhlasia s tým, že písomnosť sa považuje za doručení priamo do vlastných rúk aj v prípade, ak táto písomnosť bude vrátená poštou Strane, ktorá je odosielateľom, ako písomnosť neprevzatá adresátom vrátane vrátenia s poznámkou „adresát neznámy“ alebo „adresát nezastihnúť“ alebo s obdobnou poznámkou; v takomto prípade sa za deň doručenia považuje deň vrátenia zásielky odosielateľovi. Uvedené platí aj v tom prípade, ak sa Strana, ktorá je adresátom, o tejto skutočnosti nedozvie.
- 13.4 V prípade, že Strana, ktorá je adresátom, odoprie písomnosť prijať, je písomnosť doručená dňom, kedy bolo jej prijatie odopreté.

ČLÁNOK XIV VYHLÁSENIA A ZÁRUKY

- 14.1 Nájomca podpísaním tejto zmluvy vyhlasuje a zaručuje sa prenajímateľovi, ktorý uzatvára túto zmluvu spoliehajúc sa na tieto vyhlásenia a záruky, že ku dňu podpisu tejto zmluvy:
- 14.1.1 nájomca je právnym subjektom platne existujúcim podľa zákonov Slovenskej republiky a podpisujúci je osoba oprávnená konať v mene nájomcu;
 - 14.1.2 nájomca nemá nedoplatky voči Mestu Košice, Mestskej časti Košice – Nad jazerom, príslušnému daňovému úradu, Sociálnej poisťovni, ktorejkoľvek zo zdravotných poisťovní, nie je v likvidácii ani v konkurze a že nie je voči nemu vedené žiadne exekučné konanie;

- 14.1.3 nájomca je v čase podpísania tejto zmluvy zapísaný v registri partnerov verejného sektora a zaväzuje sa byť v ňom zapísaný po celý čas trvania tejto zmluvy, ak takáto povinnosť nájomcu vyplýva zo všeobecne záväzných právnych predpisov;
 - 14.1.4 nájomca do tohto zmluvného vzťahu vstupuje s úmyslom vykonať kompletnú rekonštrukciu Predmetu nájmu v súlade s touto zmluvou, platnými právnymi predpismi a po predchádzajúcom súhlase Prenajímateľa;
 - 14.1.5 nájomca sa zaväzuje užívať Predmet nájmu v súlade s touto zmluvou a podľa osobitných dojednaní s Prenajímateľom.
- 14.2 V prípade, že sa akékoľvek vyhlásenie alebo záruka podľa bodu 14.1 vyššie ukáže ako nepravdivé, neúplné alebo zavádzajúce, bude sa to považovať za podstatné porušenie tejto Zmluvy, oprávňujúce prenajímateľa od tejto Zmluvy odstúpiť, ako aj oprávňujúce prenajímateľa požadovať od nájomcu náhradu škody, ktorá mu nepravdivým, neúplným alebo zavádzajúcim vyhlásením alebo zárukou vznikla.

ČLÁNOK XV

SKONČENIE ZMLUVY

- 15.1 Nájom podľa tejto zmluvy skončí uplynutím dohodnutej doby nájmu, výpoveďou, písomnou dohodou Strán alebo odstúpením od tejto zmluvy.
- 15.2 Okrem uplatnenia nárokov vyplývajúcich zo všeobecne záväzných právnych predpisov je prenajímateľ oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy okrem prípadov výslovne uvedených v tejto zmluve aj v týchto prípadoch:
- 15.2.1 v prípade, že Nájomné alebo akákoľvek iná platba nájomcu na základe tejto zmluvy, neuvedená v písmenách nižšie, nie je uhradená v deň splatnosti a ani v dodatočnej lehote 30 (tridsať) dní po dátume splatnosti, alebo
 - 15.2.2 v prípade, že nájomca nedoplní Depozit v lehote podľa bodu 5.4 tejto Zmluvy a ani v dodatočnej lehote 7 (sedem) dní od doručenia výzvy prenajímateľa na nápravu, alebo
 - 15.2.3 v prípade, že nájomca neodovzdá prenajímateľovi notársku zápisnicu podľa bodu 5.8 tejto zmluvy, alebo
 - 15.2.4 v prípade, že nájomca nepredloží prenajímateľovi potvrdenie o vinkulácii podľa bodu 6.2 tejto zmluvy v lehote uvedenej v bode 6.2 tejto zmluvy alebo kedykoľvek počas Doby nájmu na požiadanie prenajímateľa, alebo
 - 15.2.5 v prípade začatia konkurzného alebo obdobného konania proti nájomcovi, podania návrhu na povolenie reštrukturalizácie nájomcu alebo jeho vstupu do likvidácie alebo
 - 15.2.6 v súlade s bodom 8.3.1 tejto zmluvy, alebo
 - 15.2.7 v prípade, že Predmet nájmu je nájomcom využívaný v rozpore s účelom uvedeným v bode 1.4 tejto zmluvy, alebo
 - 15.2.8 v prípade, že nájomca vykoná akékoľvek Zmeny Predmetu nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, alebo
 - 15.2.9 v prípade, že nájomca nesplní svoju povinnosť podľa bodu 9.6 tejto zmluvy, alebo
 - 15.2.10 v prípade porušenia akejkoľvek povinnosti stanovenej v tejto zmluve zo strany nájomcu a za podmienky, že táto zmluva nestanovuje inú osobitnú lehotu, ak nevykoná nápravu bez zbytočného odkladu po doručení písomného upozornenia prenajímateľa najneskôr však do 15 (pätnástich) dní od doručenia

- písomného upozornenia prenajímateľa, alebo
- 15.2.11 v prípade, že bolo rozhodnuté príslušnými úradmi o odstránení Budovy alebo o jej zmene, čo bráni nájomcovi užívať Predmet nájmu dohodnutým spôsobom, alebo
- 15.2.12 nájomca dá v rozpore s touto zmluvou Predmet nájmu do podnájmu alebo inej dispozície tretej osoby bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa, alebo
- 15.2.13 podnájomca užíva nebytový priestor v Budove na zakázaný účel (Zakázaná prevádzka), alebo
- 15.2.14 v prípade iného porušenia Zmluvy nájomcom podstatným spôsobom; porušením Zmluvy podstatným spôsobom, okrem porušení podľa predchádzajúcich písmen tohto bodu, sa rozumie najmä: opakované porušovanie povinnosti nájomcu podľa tejto zmluvy alebo zákona (aspoň trikrát) alebo iný prípad porušenia, kedy nájomca vedel, alebo mohol predpokladať, že prenajímateľ nebude mať záujem na ďalšom plnení povinností podľa tejto zmluvy pri takomto porušení Zmluvy.
- 15.3 Odstúpenie od tejto Zmluvy podľa nadobúda účinnosť posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bolo oznámenie o odstúpení od zmluvy doručené nájomcovi. K tomuto dňu sa skončí nájom a Zmluva zaniká.
- 15.4 Prenajímateľ je oprávnený vypovedať túto zmluvu z dôvodu porušenia niektorej a ktorejkoľvek z povinností nájomcu podľa bodu 9.12 Zmluvy. Výpovedná lehota je 30 (tridsať) dní a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená druhej Strane. Ak nastanú okolnosti, ktoré by zakladali výpovedný dôvod, alebo odôvodňovali zmenu stanovených termínov stavebných a rekonštrukčných prác na predmete nájmu, je nájomca povinný písomne informovať o nich prenajímateľa bez zbytočného odkladu, najneskôr do 15 (pätnásť) dní odo dňa, keď sa o nich preukázateľne dozvedel.
- 15.6 Ak nie je výslovne dohodnuté inak, Strany si nebudú vracat' plnenia, ktoré si navzájom poskytl na základe tejto zmluvy do dňa skončenia tejto zmluvy vypovedaním alebo odstúpením jednej zo Strán. Výsledky rekonštrukčných prác na Predmete nájmu sa stávajú vlastníctvom prenajímateľa ako súčasť Predmetu nájmu dňom ich realizácie.
- 15.7 Nájom zaniká zánikom právnickej osoby bez právneho nástupcu. Pre vylúčenie pochybností zmluvných strán zánikom právnickej osoby s právnym nástupcom nájom nezaniká.
- 15.8 V prípade predčasného skončenia nájomného vzťahu z dôvodov na strane nájomcu v dôsledku porušenia jeho povinnosti, ktorá bude zakladať právo prenajímateľa odstúpiť od zmluvy, sa Zábezpeka, zaplatené nájomné alebo preddavok na nájomné jednostranne započíta na zaplatenie zmluvnej pokuty, na ktorú má prenajímateľ právo z dôvodu porušenia povinnosti zo strany nájomcu. V prípade predčasného skončenia nájomného vzťahu z iných dôvodov, než sú uvedené v predchádzajúcej vete budú Zábezpeka, zaplatené nájomné a zaplatený preddavok na nájomné prenajímateľom vrátené nájomcovi po vykonaní jednostranného zápočtu pohľadávok prenajímateľa voči nájomcovi, a to do 30 (tridsať) dní odo dňa skončenia nájomného vzťahu.
- 15.9 Skončenie Zmluvy nemá vplyv na trvanie záväzkov Zmluvných strán, z povahy ktorých vyplýva, že majú trvať aj po skončení Zmluvy, najmä nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty, úroky z omeškania a pod.

ČLÁNOK XVI SPOLOČNÉ A ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

- 16.1 Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania oboma Stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv v súlade s ustanovením § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník a § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov.
- 16.2 Zmluvu je možné meniť a dopĺňať po vzájomnej dohode Strán a to len vo forme písomných a riadne očíslovaných dodatkov.
- 16.3 Neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy sú nasledujúce prílohy:
- a) Príloha č. 1 „Pôdorysy Predmetu nájmu – nebytové priestory“;
 - b) Príloha č. 2 „Pôdorys Predmetu nájmu – nádvorie“;
- 16.4 Každá Strana znáša svoje vlastné náklady na prípravu, rokovanie, posudzovanie a vypracovanie finálnej verzie tejto zmluvy.
- 16.5 Nájomca ako dotknutá osoba berie na vedomie, že prenajímateľ ako prevádzkovateľ spracúva osobné údaje uvedené v záhlaví tejto zmluvy a nájomcom poskytnuté prenajímateľovi na základe alebo v súvislosti s touto zmluvou na základe predzmluvných a zmluvných vzťahov v spojitosti s osobitnými predpismi, a to zákonom č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník a zákonom č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov za účelom uzatvorenia a plnenia nájomnej zmluvy. Spracúvanie sa vykonáva v súlade s Nariadením 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 (všeobecné nariadenie o ochrane údajov) (Ú. v. EÚ L 119, 4.5.2016) v platnom znení a zákonom č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov. Osobné údaje sa poskytujú len v prípade plnenia povinností v zákonom stanovených prípadoch orgánom verejnej moci (súdy, orgány činné v trestnom konaní, úrady práce, sociálnych vecí a rodiny, prípadne iným orgánom podľa osobitných zákonov). Osobné údaje sa uchovávajú po dobu stanovenú v registratúrnom pláne prevádzkovateľa vedeného podľa osobitného zákona. Dotknutá osoba si môže uplatniť právo na prístup k osobným údajom, právo na opravu a vymazanie osobných údajov, právo na obmedzenie spracúvania, právo na presnosť, právo podať sťažnosť úradu na ochranu osobných údajov. Poskytnutie osobných údajov je zmluvnou požiadavkou. Neposkytnutie osobných údajov má za následok nemožnosť uzatvorenia Zmluvy.
- 16.6 Keď táto zmluva stanovuje lehoty alebo termíny v dňoch alebo mesiacoch a neustanovuje v konkrétnom prípade inak, dňom alebo mesiacom sa vždy rozumie kalendárny deň alebo kalendárny mesiac.
- 16.7 Ak by sa niektoré z ustanovení tejto zmluvy resp. jeho časť stalo neplatným alebo nevykonateľným, nie je tým dotknutá platnosť ostatných ustanovení resp. častí Zmluvy. Strany sa zaväzujú nahradiť takéto neplatné alebo nevykonateľné ustanovenie takým platným a vykonateľným ustanovením, ktoré sa najviac blíži zmyslu a cieľu nahrádzaného ustanovenia. V prípade, ak bude právny predpis citovaný v tejto zmluve zrušený a nahradený iným právnym predpisom, odkazy tejto zmluvy na nahradený právny predpis sa budú považovať za odkazy na právny predpis, ktorý ho nahradil.
- 16.8 Táto zmluva sa riadi právom Slovenskej republiky s výnimkou jeho kolíznych noriem.

č. 10/2025

Otázky, ktoré táto zmluva neupravuje, sa riadia platnými ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník.

- 16.9 Strany sa dohodli, že všetky spory, ktoré vzniknú na základe tejto zmluvy alebo v súvislosti s touto zmluvou vrátane sporov týkajúcich sa jej platnosti, budú riešiť predovšetkým dohodou. Ak vzájomná dohoda nebude možná, o spore rozhodne príslušný súd Slovenskej republiky.
- 16.10 Táto zmluva je vyhotovená v 4 (štyroch) rovnopisoch s platnosťou originálu, z toho prenajímateľ obdrží 3 (tri) rovnopisy a nájomca 1 (jeden) rovnopis Zmluvy.
- 16.11 Strany si Zmluvu prečítali, všetky jej ustanovenia sú im jasné a zrozumiteľné a týmto potvrdzujú, že táto zmluva vyjadruje ich slobodnú a vážnu vôľu zbavenú akýchkoľvek omylov, na dôkaz čoho pripájajú svoje podpisy.
- 16.12 Podmienky obchodnej verejnej súťaže boli schválené uznesením Miestneho zastupiteľstva Mestskej časti Košice – Nad jazerom č. 99 zo dňa 03.10.2024.

Prenajímateľ:

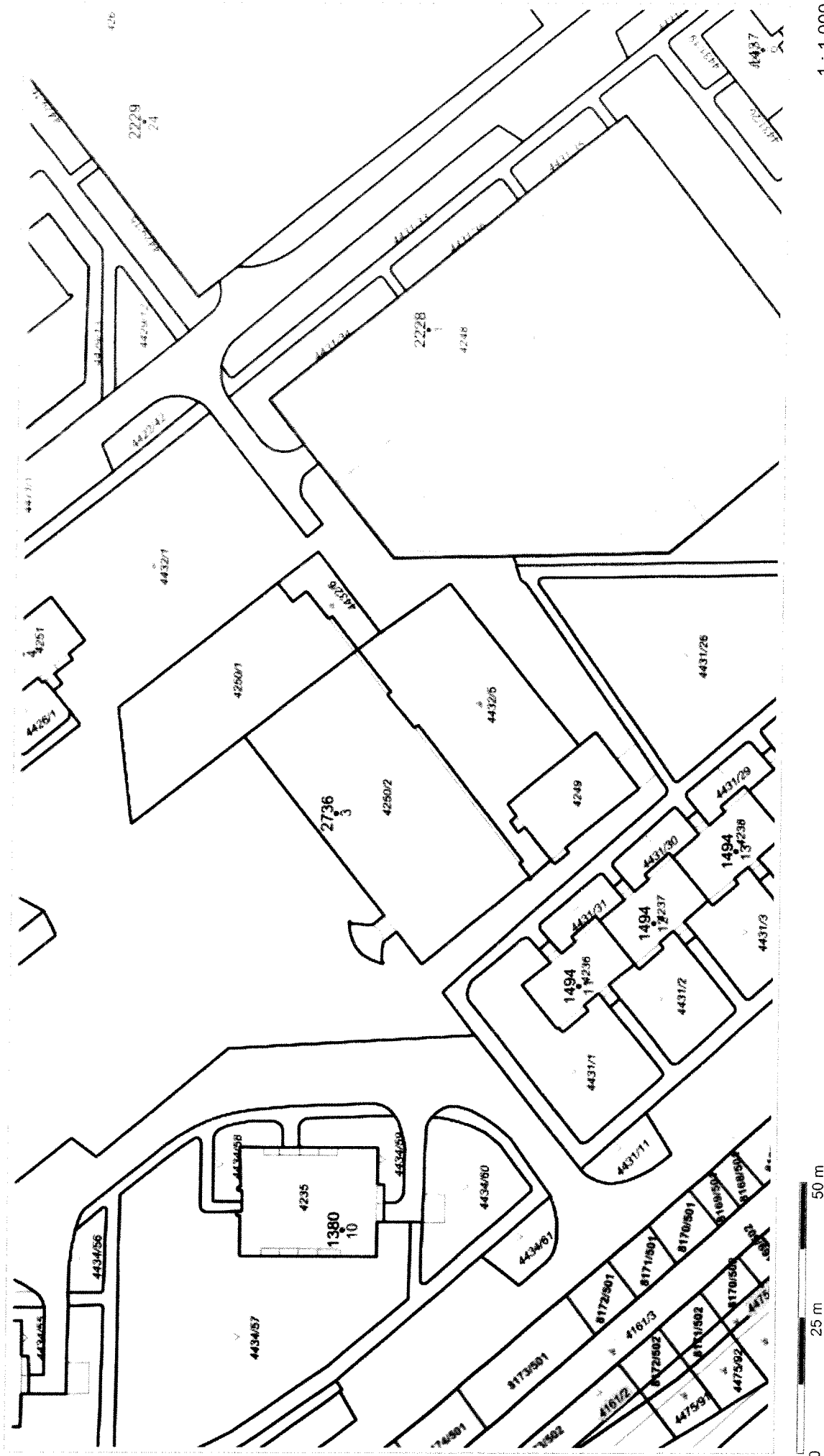
Nájomca:

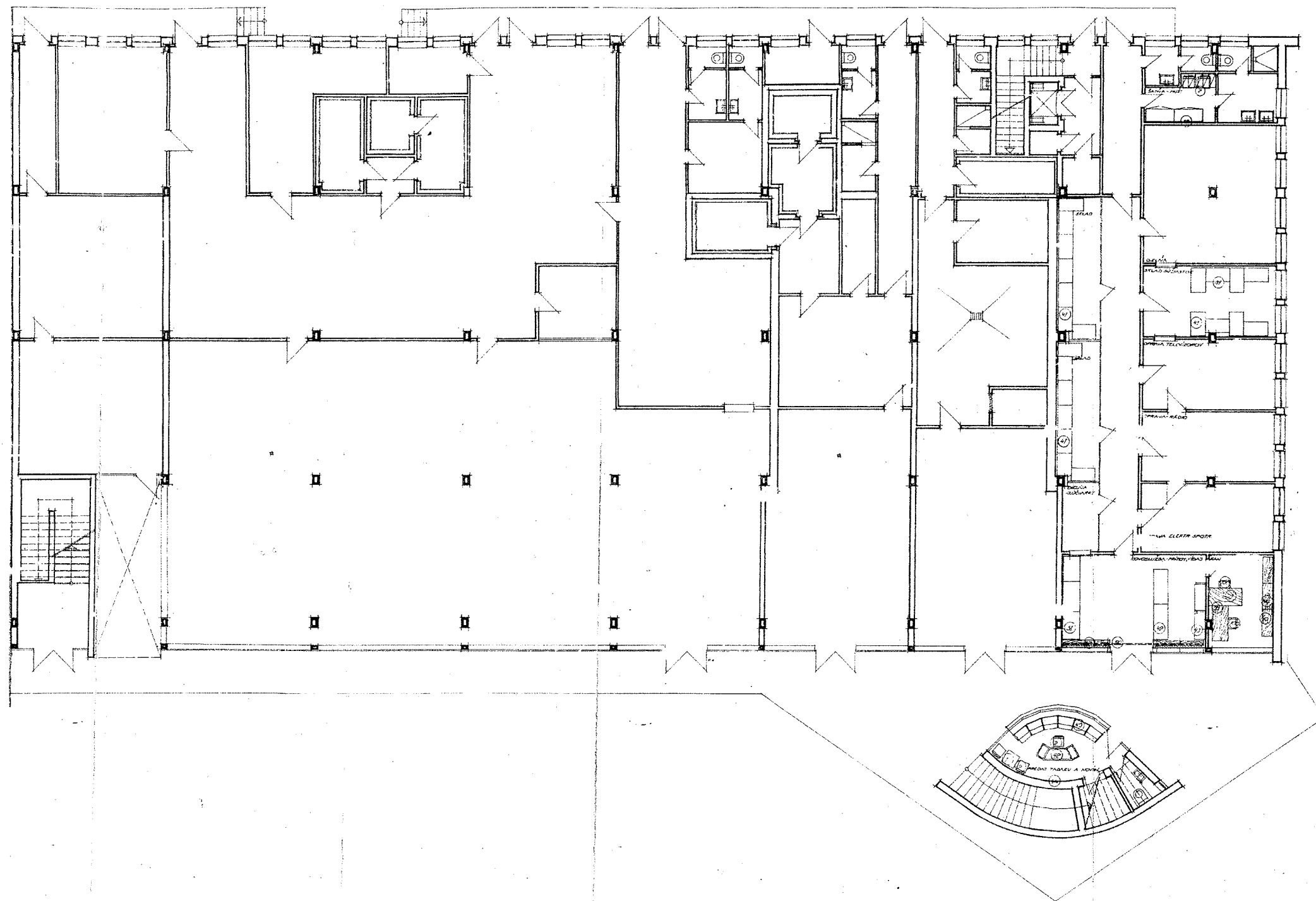
V Košiciach, dňa 06.03.2025

V Košiciach, dňa 06.03.2025

Mestská časť Košice – Nad jazerom
Ing. Mgr. Lenka Kovačevičová
starostka mestskej časti

DEKORT, spol. s r.o.
JUDr. Mgr. Marián Gažovský
konateľ





Číslo	Názov	Objekt	Podlažie	Stav	Príloha
1	Príloha č. 1	Objekt	Podlažie	Stav	Príloha
2	Príloha č. 2	Objekt	Podlažie	Stav	Príloha
3	Príloha č. 3	Objekt	Podlažie	Stav	Príloha
4	Príloha č. 4	Objekt	Podlažie	Stav	Príloha
5	Príloha č. 5	Objekt	Podlažie	Stav	Príloha
6	Príloha č. 6	Objekt	Podlažie	Stav	Príloha
7	Príloha č. 7	Objekt	Podlažie	Stav	Príloha
8	Príloha č. 8	Objekt	Podlažie	Stav	Príloha
9	Príloha č. 9	Objekt	Podlažie	Stav	Príloha
10	Príloha č. 10	Objekt	Podlažie	Stav	Príloha
11	Príloha č. 11	Objekt	Podlažie	Stav	Príloha
12	Príloha č. 12	Objekt	Podlažie	Stav	Príloha
13	Príloha č. 13	Objekt	Podlažie	Stav	Príloha
14	Príloha č. 14	Objekt	Podlažie	Stav	Príloha
15	Príloha č. 15	Objekt	Podlažie	Stav	Príloha
16	Príloha č. 16	Objekt	Podlažie	Stav	Príloha
17	Príloha č. 17	Objekt	Podlažie	Stav	Príloha
18	Príloha č. 18	Objekt	Podlažie	Stav	Príloha
19	Príloha č. 19	Objekt	Podlažie	Stav	Príloha
20	Príloha č. 20	Objekt	Podlažie	Stav	Príloha
21	Príloha č. 21	Objekt	Podlažie	Stav	Príloha
22	Príloha č. 22	Objekt	Podlažie	Stav	Príloha
23	Príloha č. 23	Objekt	Podlažie	Stav	Príloha
24	Príloha č. 24	Objekt	Podlažie	Stav	Príloha
25	Príloha č. 25	Objekt	Podlažie	Stav	Príloha
26	Príloha č. 26	Objekt	Podlažie	Stav	Príloha
27	Príloha č. 27	Objekt	Podlažie	Stav	Príloha
28	Príloha č. 28	Objekt	Podlažie	Stav	Príloha
29	Príloha č. 29	Objekt	Podlažie	Stav	Príloha
30	Príloha č. 30	Objekt	Podlažie	Stav	Príloha
31	Príloha č. 31	Objekt	Podlažie	Stav	Príloha
32	Príloha č. 32	Objekt	Podlažie	Stav	Príloha
33	Príloha č. 33	Objekt	Podlažie	Stav	Príloha
34	Príloha č. 34	Objekt	Podlažie	Stav	Príloha
35	Príloha č. 35	Objekt	Podlažie	Stav	Príloha
36	Príloha č. 36	Objekt	Podlažie	Stav	Príloha
37	Príloha č. 37	Objekt	Podlažie	Stav	Príloha
38	Príloha č. 38	Objekt	Podlažie	Stav	Príloha
39	Príloha č. 39	Objekt	Podlažie	Stav	Príloha
40	Príloha č. 40	Objekt	Podlažie	Stav	Príloha
41	Príloha č. 41	Objekt	Podlažie	Stav	Príloha
42	Príloha č. 42	Objekt	Podlažie	Stav	Príloha
43	Príloha č. 43	Objekt	Podlažie	Stav	Príloha
44	Príloha č. 44	Objekt	Podlažie	Stav	Príloha
45	Príloha č. 45	Objekt	Podlažie	Stav	Príloha
46	Príloha č. 46	Objekt	Podlažie	Stav	Príloha
47	Príloha č. 47	Objekt	Podlažie	Stav	Príloha
48	Príloha č. 48	Objekt	Podlažie	Stav	Príloha
49	Príloha č. 49	Objekt	Podlažie	Stav	Príloha
50	Príloha č. 50	Objekt	Podlažie	Stav	Príloha
51	Príloha č. 51	Objekt	Podlažie	Stav	Príloha
52	Príloha č. 52	Objekt	Podlažie	Stav	Príloha
53	Príloha č. 53	Objekt	Podlažie	Stav	Príloha
54	Príloha č. 54	Objekt	Podlažie	Stav	Príloha
55	Príloha č. 55	Objekt	Podlažie	Stav	Príloha
56	Príloha č. 56	Objekt	Podlažie	Stav	Príloha
57	Príloha č. 57	Objekt	Podlažie	Stav	Príloha
58	Príloha č. 58	Objekt	Podlažie	Stav	Príloha
59	Príloha č. 59	Objekt	Podlažie	Stav	Príloha
60	Príloha č. 60	Objekt	Podlažie	Stav	Príloha
61	Príloha č. 61	Objekt	Podlažie	Stav	Príloha
62	Príloha č. 62	Objekt	Podlažie	Stav	Príloha
63	Príloha č. 63	Objekt	Podlažie	Stav	Príloha
64	Príloha č. 64	Objekt	Podlažie	Stav	Príloha
65	Príloha č. 65	Objekt	Podlažie	Stav	Príloha
66	Príloha č. 66	Objekt	Podlažie	Stav	Príloha
67	Príloha č. 67	Objekt	Podlažie	Stav	Príloha
68	Príloha č. 68	Objekt	Podlažie	Stav	Príloha
69	Príloha č. 69	Objekt	Podlažie	Stav	Príloha
70	Príloha č. 70	Objekt	Podlažie	Stav	Príloha
71	Príloha č. 71	Objekt	Podlažie	Stav	Príloha
72	Príloha č. 72	Objekt	Podlažie	Stav	Príloha
73	Príloha č. 73	Objekt	Podlažie	Stav	Príloha
74	Príloha č. 74	Objekt	Podlažie	Stav	Príloha
75	Príloha č. 75	Objekt	Podlažie	Stav	Príloha
76	Príloha č. 76	Objekt	Podlažie	Stav	Príloha
77	Príloha č. 77	Objekt	Podlažie	Stav	Príloha
78	Príloha č. 78	Objekt	Podlažie	Stav	Príloha
79	Príloha č. 79	Objekt	Podlažie	Stav	Príloha
80	Príloha č. 80	Objekt	Podlažie	Stav	Príloha
81	Príloha č. 81	Objekt	Podlažie	Stav	Príloha
82	Príloha č. 82	Objekt	Podlažie	Stav	Príloha
83	Príloha č. 83	Objekt	Podlažie	Stav	Príloha
84	Príloha č. 84	Objekt	Podlažie	Stav	Príloha
85	Príloha č. 85	Objekt	Podlažie	Stav	Príloha
86	Príloha č. 86	Objekt	Podlažie	Stav	Príloha
87	Príloha č. 87	Objekt	Podlažie	Stav	Príloha
88	Príloha č. 88	Objekt	Podlažie	Stav	Príloha
89	Príloha č. 89	Objekt	Podlažie	Stav	Príloha
90	Príloha č. 90	Objekt	Podlažie	Stav	Príloha
91	Príloha č. 91	Objekt	Podlažie	Stav	Príloha
92	Príloha č. 92	Objekt	Podlažie	Stav	Príloha
93	Príloha č. 93	Objekt	Podlažie	Stav	Príloha
94	Príloha č. 94	Objekt	Podlažie	Stav	Príloha
95	Príloha č. 95	Objekt	Podlažie	Stav	Príloha
96	Príloha č. 96	Objekt	Podlažie	Stav	Príloha
97	Príloha č. 97	Objekt	Podlažie	Stav	Príloha
98	Príloha č. 98	Objekt	Podlažie	Stav	Príloha
99	Príloha č. 99	Objekt	Podlažie	Stav	Príloha
100	Príloha č. 100	Objekt	Podlažie	Stav	Príloha

INTERIER PRÍLOHA Č. 1
NÁZOV: INTERIER PRÍLOHA Č. 1
Miesto: INTERIER PRÍLOHA Č. 1
Dátum: INTERIER PRÍLOHA Č. 1
Stav: INTERIER PRÍLOHA Č. 1
Príloha: INTERIER PRÍLOHA Č. 1