

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 3082

uzavretá podľa § 3 zákona č 116/1990 Zb., v znení neskorších predpisov,

medzi zmluvnými stranami, ktorými sú:

- (1) **GALÉRIA MARTIN, s. r. o.**, so sídlom Námestie SNP 2497, 960 01 Zvolen, zapísaná v obchodnom registri vedenom Okresným súdom Banská Bystrica, oddiel Sro, vložka č. 27963/S, IČO: 48 115 711, DIČ: 2120049844, IČ pre DPH: SK 2120 049 844, Bankové spojenie: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia a. s., IBAN: SK04 1111 0000 0013 8150 0037 (ďalej len „prenajímateľ“), konajúci prostredníctvom konateľov: Mgr. Pavol Mazúr, Ing. Marián Slamka.
- (2) **Dopravný podnik mesta Martin, s.r.o.** so sídlom Námestie S. H. Vajanského 1/1 036 01 Martin, zapísaná v obchodnom registri vedenom Okresným súdom Žilina, oddiel: Sro, vložka č. 76445 /L, IČO: 53 560 922, DIČ: 2121408333, Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, a.s., IBAN: SK 81 0900 0000 0051 7864 3372, (ďalej len „Nájomca“) konajúci prostredníctvom konateľa: Ing. Ján Slamka, PhD.

(Prenajímateľ a nájomca ďalej spoločne tiež ako „Zmluvné strany“ alebo jednotlivito ako „Zmluvná strana“).

Vzhľadom k tomu, že:

- (A) Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti, ako je táto definovaná v článku I. odsek 2 tejto zmluvy;
- (B) Nájomca si praje prenajať nebytové priestory (v zmysle definície tohto pojmu uvedenej v článku II. odsek 1 nižšie), ktoré sa nachádzajú v objekte (v zmysle definície tohto pojmu uvedenej v článku I. odsek 2 nižšie), a prenajímateľ si praje nebytové priestory nachádzajúce sa v objekte nájomcovi prenajať;

sa Zmluvné strany dohodli nasledovne:

Článok I. Úvodné vyhlásenia

1. Prenajímateľ prehlasuje a v **Prílohe č. 1** tejto zmluvy pripojeným výpisom z obchodného registra preukazuje, že je spoločnosťou platne vzniknutou podľa slovenského práva, a že jej predmetom podnikania, ku ktorému je oprávnená, patrí okrem iného aj prenájom nehnuteľností, bytov a nebytových priestorov.

2. Prenajímateľ prehlasuje a v **Prílohe č. 2** tejto zmluvy pripojeným výpisom z katastra nehnuteľností potvrdzuje, že je vlastníkom stavby: Obchodné centrum GALÉRIA MARTIN na ulici Námestie SNP 2, 036 01 Martin, (so súpisným číslom 11376), ako aj pozemkov parc. č. 592/2, 592/9, 592/11, 4274/2, 4274/3, 4274/4 spoločne zapísané na liste vlastníctva č. 2590 v katastri nehnuteľností vedenom

Okresným úradom Martin – katastrálny odbor, okres: Martin, obec: MARTIN, katastrálne územie Martin (ďalej len "objekt" alebo "OC").

3. Nájomca prehlasuje a v **Prílohe č. 3** tejto zmluvy pripojeným výpisom z obchodného registra potvrdzuje, že je obchodnou spoločnosťou, platne vzniknutou podľa slovenského práva, a že jej predmetom podnikania, ku ktorému je oprávnená, je okrem iného aj prevádzkovanie predajne cestovných lístkov MHD.

Článok II. Predmet nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva touto zmluvou nájomcovi do užívania časť predajnej plochy nachádzajúcej sa na 1 (prvom) nadzemnom podlaží OC (ďalej len „1 NP“), ktorej celková výmera činí **23 m²**; priestory určené na prenájom sú špecifikované na pláne 1 NP OC (1.A.32.02), ktorý tvorí **Prílohu č 4** tejto zmluvy (ďalej len "nebytové priestory").

2. Nájomca prehlasuje, že je mu stav nebytových priestorov dobre známy, a môže ich užívať na účel uvedený v článku III., že nebytové priestory od prenajímateľa v tomto stave preberá, a že nebude od prenajímateľa vyžadovať prevedenie žiadnych úprav.

3. Preberací protokol tvorí **Prílohu č. 5** tejto zmluvy. V prípade ak preberací protokol nebude súčasťou tejto zmluvy ku dňu podpisu zaväzujú sa v prípade potreby zmluvné strany doplniť ho po otvorení nebytových priestorov pre verejnosť.

Článok III. Účel nájmu

1. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi nebytové priestory uvedené v článku II. bod 1 tejto zmluvy na užívanie ako priestory na prevádzkovanie predajného miesta, pričom účelom nájmu bude predaj cestovných lístkov MHD Martin.
2. Bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa nie je nájomca oprávnený rozšíriť alebo zmeniť stanovený účel nájmu nebytových priestorov a ani predmet podnikania realizovaný nájomcom v nebytových priestoroch.
3. Nájomca je povinný na vlastné náklady získať a udržiavať v platnosti všetky potrebné úradné povolenia (ďalej len „Povolenia“), vyžadované podľa príslušných právnych predpisov pre prevádzkovanie predmetnej činnosti nájomcu v nebytových priestoroch a požadovať ich predloženie aj od podnájomníka vo vzťahu k účelu podnájmu. Kópie týchto Povolení je Nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi bezodkladne po ich vydaní alebo obnovení platnosti príslušným orgánom štátnej alebo verejnej správy. Absencia alebo strata Povolení nemá vplyv na platnosť a vykonateľnosť tejto zmluvy. Ak nájomca poruší povinnosti získať a udržať v platnosti všetky Povolenia je prenajímateľ oprávnený uplatniť si voči nájomcovi právo na zmluvnú pokutu vo výške troch fixných mesačných platieb nájomného podľa článku V. odsek 2 tejto zmluvy. Prenajímateľ sa zaväzuje poskytnúť nájomcovi potrebnú súčinnosť pri získaní Povolení za predpokladu, že prenajímateľovi tým nevzniknú žiadne náklady.

Článok IV.
Doba nájmu. Skončenie nájmu.

1. Nájom vzniká dňom 15.10.2021 a je dohodnutý na dobu určitú, a to 3(tri) roky (ďalej len „**Doba nájmu**“)
2. Po uplynutí Doby nájmu bude nájomca oprávnený jedenkrát (1x) požiadať prenajímateľa o predĺženie doby trvania nájmu podľa tejto zmluvy o ďalšie 3 (tri) roky, a to za rovnakých podmienok stanovených touto zmluvou (ďalej len „**Opčná doba nájmu**“). V prípade, že nájomca bude chcieť využiť svoje opčné právo, doručí prenajímateľovi písomnú žiadosť o predĺženie doby nájmu najneskôr šesť (6) mesiacov pred vypršaním Doby nájmu. Doručením tohto oznámenia vo vyššie uvedenej lehote sa automaticky Doba nájmu predĺži o ďalšie 3 (tri) roky. V prípade, ak v rámci Doby nájmu dôjde k zmene rozsahu poskytovaných služieb zo strany prenajímateľa z dôvodu zmien v právnych predpisoch, Zmluvné strany upravujú nájomnú zmluvu tak, že dôjde k zvýšeniu výšky úhrady za služby zo strany nájomcu voči prenajímateľovi vo vzťahu k zmene rozsahu poskytovaných služieb. To isté platí aj pre zmeny v rámci Doby nájmu po predĺžení Doby nájmu v súlade s týmto odsekom 2.
3. Pokiaľ nájomca nevyužije opčné právo podľa odseku 2. tohto článku alebo nedoručí prenajímateľovi oznámenie o využití opčného práva v lehote uvedenej v odseku 2. tohto článku, zanikne nájom uplynutím Doby nájmu.
4. Prenajímateľ nie je povinný uzatvoriť novú nájomnú zmluvu s nájomcom v prípade, ak nájomca najneskôr pri podpise obnovennej nájomnej zmluvy prenajímateľovi nepreukáže, že poskytol, nanovo predložil a/alebo doplnil zábezpeku/bankovú záruku (článok VI. tejto zmluvy), ktorá bude slúžiť na zabezpečenie plnenia jeho povinností a krytia jeho budúcich škôd počas novej/predĺženej doby nájmu.
5. Nájom dojednaný touto zmluvou skončí:
 - a) uplynutím Doby nájmu podľa článku IV. odsek 1. zmluvy, resp. uplynutím Opčnej doby nájmu podľa článku IV. odsek 2 zmluvy,
 - b) dohodou Zmluvných strán,
 - c) výpoveďou, za podmienok stanovených touto zmluvou,
 - d) odstúpením Prenajímateľa od tejto zmluvy.
6. Prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu pred uplynutím dohodnutej doby, ak
 - a) nájomca užíva nebytové priestory v rozpore s touto zmluvou,

- b) nájomca je o viac ako 30 dní v omeškaní s platením nájomného alebo úhrady za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom alebo o viac ako 20 dní v omeškaní s doplatením zábezpeky alebo s predložením dokladu o zriadení alebo obnovení bankovej záruky podľa článku VI . odsek 1. a 3. zmluvy v lehotách tam uvedených,
 - c) nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytové priestory, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú prevádzkový poriadok,
 - d) bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívaniu nebytových priestorov,
 - e) nájomca prenechá nebytové priestory alebo ich časť do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa,
 - f) nájomca bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa rozšíri alebo zmení účel nájmu (sortiment predávaného tovaru alebo druh poskytovanej služby) ako je definované v článku III. odsek 1.,
 - g) nájomca zmení v nebytových priestoroch predmet podnikania bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa,
 - h) nájomca nesplní svoju povinnosť preukázať do 15 dní odo dňa podpisu tejto zmluvy prenajímateľovi uzavretie zmluvy o poistení zodpovednosti za škodu v súlade s článkom VII. odsek 18 zmluvy) alebo poruší povinnosť toto poistenie udržiavať v platnosti po celú dobu nájmu,
 - i) nájomca bude zrušený s likvidáciou alebo ak bol na majetok nájomcu podaný návrh na vyhlásenie konkurzu alebo návrh na povolenie reštrukturalizácie alebo bolo vo vzťahu k nemu začaté konanie podľa zákona č. 7/2005 Z.z. o konkurze a reštrukturalizácii v znení neskorších predpisov,
 - j) nájomca spôsobí prenajímateľovi škodu na Nebytových priestoroch, priestoroch OC alebo inú škodu, za ktorú zodpovedá, pričom túto škodu sám neodstráni, alebo nájomca prenajímateľovi ostane dlžný peňažnú sumu z titulu náhrady škody dlhšie ako 30 dní, ktorá prevyšuje zábezpeku alebo bankovú záruku poskytnutú podľa článku VI. zmluvy,
 - k) nájomca aj napriek písomnému upozorneniu nedodržiava stanovenú predajnú dobu obchodného centra (**Príloha č. 8**),
 - l) bolo rozhodnuté o zániku nájomcu s právnym nástupníctvom (najmä zlúčením, splynutím alebo rozdelením).
7. Nájomca môže vypovedať zmluvu pred uplynutím dohodnutej doby, ak:
- a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytové priestory prenajal,
 - b) nebytové priestory sa stanú bez zavinenia nájomcu nevhodnými na dohovorené užívanie,

- c) prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z § 5 ods. 1 zák. č 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
8. Výpovedná lehota podľa tohto článku IV. odsek 6. a 7. zmluvy je 2 mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej Zmluvnej strane. Podmienkou platnosti výpovede je písomné uvedenie v nej výpovedného dôvodu.
9. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ má právo odstúpiť od zmluvy jednostranným právnym úkonom v prípade podstatného porušenia zmluvy zo strany nájomcu, a to v prípade, ak Nájomca neuhradí platby nájomného alebo úhrady za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom za dva (2) po sebe nasledujúce mesiace a to po uplynutí 15 dní odo dňa splatnosti poslednej neuhradenej platby.
10. Odstúpenie je účinné dňom doručenia písomného oznámenia o odstúpení nájomcovi. Ustanovenia o doručovaní písomností upravené v článku X. odsek 1 sa použijú primerane.
11. Po skončení nájmu a vypratani nebytových priestorov (článok VII. odsek 2. písm. w)) je nájomca povinný si z nebytových priestorov odviezť mobilné zariadenia a také veci, pri ktorých odstránení, prípadne demontovaní nedôjde k poškodeniu nebytových priestorov a budovy OC.

Článok V.

Cena nájmu a služieb, platobné podmienky

1. Nájomné je stanovené dohodou Zmluvných strán a je tvorené pevnou (fixnou) zložkou nájomného (ďalej len "**fixné nájomné**").
2. Fixné nájomné činí:
- 13,04 EUR/1m² bez DPH mesačne, celkom teda 300,00 EUR bez DPH mesačne.**
3. Nájomca je povinný platiť fixné nájomné prenajímateľovi na číslo účtu SK04 1111 0000 0013 8150 0037, pričom ako variabilný symbol uvedie číslo v tvare ZZZZRRMMSS : ZZZ – číslo tejto zmluvy, **RR**-posledné dvojčíslo príslušného kalendárneho roku, **MM**-príslušný mesiac, za ktorý je platba uskutočnená a **SS** symbol identifikujúci platbu, pričom v prípade fixného nájomného ide o koncové číslo **01**, v mesačných splátkach po **300,00 EUR** + aktuálna sadzba DPH podľa platných právnych predpisov vždy do 5. dňa príslušného mesiaca. Údaje vyžadované zákonom pre daňový doklad sú obsiahnuté v platobnom kalendári, ktorý ako neoddeliteľná súčasť tejto zmluvy tvorí jej **Prílohu č. 7** Platobný kalendár je daňovým dokladom. Deň splatnosti mesačnej splátky je dňom uskutočnenia zdaniteľného plnenia. Platobný kalendár je spracovaný pre obdobie od uzavretia tejto zmluvy do konca príslušného kalendárneho roka. V nasledujúcich obdobiach bude v súlade s touto zmluvou platobný kalendár vystavovať prenajímateľ, takto vystavené platobné kalendáre sa doručením nájomcovi stanú súčasťou tejto zmluvy. Nedoručenie platobného kalendára nájomcovi na nasledujúce obdobie nič nemení na jeho povinnosti platiť nájomné vo výške a v termínoch podľa tohto odseku. V prípade, že to vyžaduje zákon prenajímateľ vystaví nájomcovi elektronickú faktúru, ktorú zašle na jeho email. Toto ustanovenie sa vzťahuje aj na ods. 4,10,11,12 tohto článku.

4. Úmyselne vynechané
5. K fixnému nájomnému bude prenajímateľ (platiteľ DPH) nájomcovi, ktorý je tiež platcom DPH, účtovať DPH sadzbou platnou podľa zákona č. 222/2004 Z.z. o dani z pridanej hodnoty (v texte ako „DPH“) v aktuálnom znení. Doklad o registrácii nájomcu k DPH tvorí **Prílohu č. 6** tejto zmluvy.
6. Nájomca sa zaväzuje, že okrem úhrady fixného nájomného podľa bodu 2 tohto článku, poskytne prenajímateľovi na celú dobu trvania tejto Zmluvy bezodplatne reklamné plochy na vozidlách autobusov mestskej hromadnej dopravy, a to v počte, veľkosti a na linkách bližšie špecifikovaných v Prílohe č. 9 tejto Zmluvy.
7. Úmyselne vynechané
8. Úmyselne vynechané
9. Vo fixnom nájomnom uvedenom v tomto článku bod 2. tejto zmluvy nie sú zahrnuté odplaty za dodávku energií (el. energia, chlad, plyn, teplo, vodné a stočné, dažďová voda), ďalej odplaty za služby spojené s poskytovaním nájmu (najmä náklady na energie v spoločných priestoroch, stráženie budovy, odvoz a likvidácia bežného odpadu zo spoločných priestorov, upratovanie, správa nehnuteľnosti, údržba, požiarne ochrana budovy, užívanie sociálneho zariadenia a zdvíhacích zariadení, údržba parkoviska, zelene, a ostatné prevádzkové náklady) a za užívanie telefónu. Tieto služby budú hradené takto:
 - a) náklady za dodávku energií v nebytových priestoroch (ďalej len „**energie**“) bude nájomca uhrádzať podľa skutočnej spotreby,
 - b) náklady za ostatné služby (náklady na energie v spoločných priestoroch OC, stráženie budovy, odvoz a likvidácia bežného odpadu zo spoločných priestorov, upratovanie objektu a jeho okolia a spoločných komunikácií, správa nehnuteľnosti, údržba a osvetlenie spoločných priestorov, požiarne ochrana budovy, užívanie sociálneho zariadenia a zdvíhacích zariadení, náklady na prevádzku energetických zariadení, trafostanice a vzduchotechniky, údržba parkoviska, zelene a ostatné prevádzkové náklady) budú platené ako podiel nájomcu na priemerných celkových nákladoch prenajímateľa zodpovedajúci pomeru podlahovej plochy prenajatých nebytových priestorov k celkovej prenajímateľnej ploche OC (ďalej len „**služby**“). Nájomca bude platiť mesačnú zálohovú platbu za dodávku energií a ostatných služieb. Splatnosť vyúčtovania týchto zálohových platieb bude vždy po ukončení kalendárneho roka alebo v prípade ukončenia tejto zmluvy.
10. Mesačná výška zálohovej platby za energie podľa tohto článku odsek 9. písm. a) tejto zmluvy je vo výške **5,00 EUR** za 1 m² bez DPH, celkom teda **115,00 EUR** mesačne bez DPH. Mesačná výška zálohových platieb za energie podlieha DPH v zákonom stanovenej výške. Tieto zálohové platby za energie je nájomca povinný platiť prenajímateľovi na číslo účtu SK54 1111 0000 0013 8150 0010, pričom ako variabilný symbol uvedie číslo v tvare ZZZZRRMMSS podľa odseku 3., pričom v prípade zálohovej platby za služby SS predstavuje číslo **03**, v mesačných splátkach **115,00 EUR** + aktuálna sadzba DPH podľa platných právnych predpisov do 5. dňa príslušného mesiaca na základe platobného kalendára, ktorý ako neoddeliteľná súčasť tejto zmluvy tvorí jej Prílohu č 7.

Platobný kalendár je daňovým dokladom. Deň splatnosti mesačnej platby je dňom uskutočnenia zdaniteľného plnenia.

Vyúčtovanie zálohových platieb bude vykonané po obdržaní faktúr za všetky náklady, ktoré vstupujú do výpočtu nákladov na dodávku energií v nebytových priestoroch za predchádzajúci kalendárny rok. Prenajímateľ vystaví nájomcovi riadne písomné vyúčtovanie čiastkových platieb - faktúru, a to najneskôr do 3 (troch) mesiacov od konca kalendárneho roka, za ktorý boli uhrádzané zálohové platby. V prípade nedoplatku vyúčtuje prenajímateľ nájomcovi chýbajúcu sumu, ktorá bude splatná do 15 (pätnástich) dní odo dňa konečného vyúčtovania. V prípade preplatku vráti prenajímateľ rozdiel nájomcovi do 15 (pätnástich) dní odo dňa konečného vyúčtovania, a to na bankový účet nájomcu.

11. Mesačná výška zálohovej platby za služby podľa tohto článku odsek 9. písm. b) tejto zmluvy je vo výške **5,00 EUR** za 1 m² bez DPH, celkom teda **115,00 EUR** mesačne bez DPH. Mesačná výška zálohových platieb za služby podlieha DPH v zákonom stanovenej výške. Tieto zálohové platby za služby je nájomca povinný platiť prenajímateľovi na číslo účtu SK54 1111 0000 0013 8150 0010, pričom ako variabilný symbol uvedie číslo v tvare ZZZZRRMMSS podľa odseku 3., pričom v prípade zálohovej platby za služby SS predstavuje číslo **04**, v mesačných splátkach **115,00 EUR** + aktuálna sadzba DPH podľa platných právnych predpisov do 5. dňa príslušného mesiaca na základe platobného kalendára, ktorý ako neoddeliteľná súčasť tejto zmluvy tvorí jej Prílohu č 7. Platobný kalendár je daňovým dokladom. Deň splatnosti mesačnej platby je dňom uskutočnenia zdaniteľného plnenia.

Vyúčtovanie zálohových platieb bude vykonané po obdržaní faktúr za všetky náklady, ktoré vstupujú do výpočtu nákladov za služby za predchádzajúci kalendárny rok. Prenajímateľ vystaví nájomcovi riadne písomné vyúčtovanie čiastkových platieb - faktúru, a to najneskôr do 3 (troch) mesiacov od konca kalendárneho roka, za ktorý boli uhrádzané zálohové platby. V prípade nedoplatku vyúčtuje prenajímateľ nájomcovi chýbajúcu sumu, ktorá bude splatná do 15 (pätnástich) dní odo dňa konečného vyúčtovania. V prípade preplatku vráti prenajímateľ rozdiel nájomcovi do 15 (pätnástich) dní odo dňa konečného vyúčtovania, a to na bankový účet nájomcu.

12. Povinnosť nájomcu zaplatiť akúkoľvek platbu podľa tejto zmluvy je splnená dňom pripísania príslušnej čiastky na uvedený účet prenajímateľa, popr. na iný účet, ktorý prenajímateľ uvedie vo faktúre alebo vo vyúčtovaní.
13. V prípade omeškania s platením nájomného alebo akékoľvek inej platby a náhrady podľa tejto zmluvy alebo vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi úrok z omeškania z dlžnej sumy za každý deň omeškania vo výške určenej podľa § 1 ods. 1 nariadenia vlády č 21/2013 Z.z., v znení neskorších predpisov. V prípade omeškania s platením nájomného alebo akejkoľvek inej platby a náhrady podľa tejto zmluvy alebo vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov trvajúceho dlhšie ako 30 dní, sa nájomca zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 35,00 EUR za každý deň omeškania, začínajúc 31. dňom omeškania.

14. Pri omeškaní nájomcu s akýmikoľvek úhradami podľa tejto zmluvy (tzn. s úhradami nájmu, energií alebo služieb) po dobu dlhšiu ako 20 dní je prenajímateľ oprávnený prerušiť poskytovanie služieb a dodávku energií (tzn. je oprávnený uzavrieť predajnú jednotku nájomcu a neumožniť nájomcovi predaj alebo poskytovanie služieb), a to až do doby úhrady všetkých dlžných čiastok. Úmysel prerušiť poskytovanie energií alebo služieb (tzn. uzavrieť predajnú jednotku) je prenajímateľ povinný nájomcovi oznámiť písomne (poštou alebo emailom) najmenej tri kalendárne dni vopred.
15. Výšku fixného nájomného a ostatných poplatkov (servisné poplatky, náklady za ostatné služby) podľa tohto článku zmluvy je prenajímateľ oprávnený každoročne jednostranne zvýšiť o 100 % miery inflácie za predchádzajúci kalendárny rok oficiálne zverejnenú Štatistickým úradom Slovenskej republiky najskôr/prvý krát však od roku 2021. Základom pre toto zvýšenie je výška fixného nájomného platená nájomcom v predchádzajúcom kalendárnom roku. Toto zvýšenie bude prebiehať tak, že potom, čo bude zverejnená miera inflácie za predchádzajúci kalendárny rok, prenajímateľ vystaví faktúru - daňový doklad - na sumu vo výške rozdielu medzi fixným nájomným, ktoré už nájomca v priebehu kalendárneho roka zaplatil a fixným nájomným, ktoré má byť nájomcom platené od 1.januára daného roka po zvýšení o inflačný nárast. Túto čiastku je nájomca povinný uhradiť na základe doručenej faktúry - daňového dokladu. Na ďalšie splatné úhrady fixného nájomného a ostatných poplatkov vystaví prenajímateľ nový platobný kalendár v sumách v novej/upravenej výške. Nájomca je povinný platiť fixné nájomné a ostatné poplatky v novej výške od doručenia tohto nového platobného kalendára. Pri nedoručení platobného kalendára s novou výškou fixného nájomného a ostatných poplatkov je nájomca povinný platiť fixné nájomné a ostatné poplatky v doterajšej výške. Rozdiel, ktorý vznikne neskorším doručením platobného kalendára bude nájomca povinný prenajímateľovi doplatiť na základe jeho vyúčtovania faktúrou - daňovým dokladom.
16. Výšku zálohových platieb za energie a služby hradené nájomcom podľa článku V., ods. 10. a 11. je prenajímateľ oprávnený každoročne upraviť na základe vyúčtovania zálohových platieb a skutočných nákladov za predchádzajúci kalendárny rok.
17. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený všetky daňové doklady podľa tejto zmluvy vystavovať v elektronickej podobe a tieto zasielať nájomcovi na ním oznámenú elektronicnú adresu.

Článok VI. Zábezpeka, Banková záruka

1. Nájomca zaväzuje odovzdať prenajímateľovi zábezpeku (§ 555 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník) alebo bankovú záruku (§313 a násl. Obchodný zákonník) vo výške **1.990,80 EUR** (slovom: tisícdeväťstodevät'desiat eur a osemdesiat eurocentov), a to za účelom zabezpečenia riadneho a včasného plnenia peňažných záväzkov nájomcu voči prenajímateľovi z tejto zmluvy.

Zmluvné strany sa dohodli, že najneskôr do 5 dní od uzavretia tejto zmluvy nájomca odovzdá prenajímateľovi zábezpeku vo výške 1.990,80 EUR v prospech účtu: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia a. s., IBAN SK26 1111 0000 0013 8150 0029. Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že v prípade porušenia povinnosti nájomcu na úhradu zábezpeky v zmysle tohto ustanovenia zmluvy včas a riadne, má prenajímateľ bez ohľadu na ostatné ustanovenia tejto zmluvy právo na okamžité odstúpenie od tejto zmluvy, ako aj na nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške zábezpeky v zmysle tohto ustanovenia do troch dní od jej vyúčtovania. Odstúpenie od zmluvy, ako aj vyúčtovanie zmluvnej pokuty vyžaduje písomnú formu.

2. Banková záruka musí mať platnosť minimálne 12 mesiacov a najneskôr do piatich pracovných dní po skončení platnosti tejto bankovej záruky je nájomca povinný predložiť obsahovo totožnú bankovú záruku na ďalšie obdobie najmenej dvanástich mesiacov. Takto je povinný bankovú záruku obnovovať po celú dobu nájmu. Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že banková záruka resp. zábezpeka sa primerane upraví vždy keď dôjde k zmene či akejkolvek úprave výšky nájmu alebo iného poplatku (servisné poplatky podľa čl. V bod 10, 11) podľa tejto zmluvy tak, aby jej výška bola vždy minimálne vo výške trojnásobku aktuálneho mesačného nájmu vrátane servisných poplatkov + DPH.
3. Zmluvné strany dojednávajú, že ak nebude akýkoľvek peňažný záväzok nájomcu z tejto zmluvy nájomcom uhradený v dobe splatnosti alebo ak nájomca nedodrží a nesplní včas iné svoje záväzky podľa tejto zmluvy, je prenajímateľ oprávnený podľa vlastného uváženia a bez toho, aby bol dotknutý ktorýkoľvek iný prostriedok právnej ochrany prenajímateľa v dôsledku takéhoto neplatenia alebo iného neplnenia použiť celú zábezpeku alebo jej časť, prípadne celú bankovú záruku alebo jej časť, vo vzťahu k celej nesplatennej čiastke alebo jej časti alebo strate či inej škode, ktorú prenajímateľ v dôsledku takéhoto neplatenia alebo iného porušenia utrpel.
4. Ak prenajímateľ použije celú zábezpeku alebo jej časť, prípadne bankovú záruku alebo jej časť, v súlade s článkom VI. odsek 2. tejto zmluvy, bezodkladne bude o tom informovať nájomcu. Najneskôr do siedmich dní po takomto oznámení je nájomca povinný doplniť zábezpeku alebo bankovú záruku do výšky určenej podľa bodu 1 tohto článku zmluvy. V prípade poskytnutia bankovej záruky je nájomca povinný v lehote piatich pracovných dní odo dňa poskytnutia plnenia prenajímateľovi bankou z bankovej záruky predložiť novú bankovú záruku spĺňajúcu rovnaké podmienky stanovené pre bankovú záruku podľa odseku 1. a 2. tohto článku.
5. Prenajímateľ je povinný vrátiť nájomcovi v lehote 1 mesiaca po ukončení trvania tejto zmluvy originál bankovej záruky alebo prenajímateľom nepoužitej časti zábezpeky bezhotovostnou platbou v prospech bankového účtu nájomcu uvedeného v záhlaví tejto zmluvy. Ak však v tejto lehote nebudú uhradené všetky peňažné záväzky nájomcu voči prenajímateľovi, je prenajímateľ povinný vrátiť nájomcovi originál bankovej záruky alebo nepoužitú časť zábezpeky až po uhradení týchto záväzkov.
6. V prípade nezaplatenia zábezpeky alebo nepredloženia bankovej záruky alebo v prípade ich nepredĺženia a nedoplnenia v súlade s odsekmi podľa tohto článku je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 50,00 EUR za každý deň omeškania.

7. V prípade, že nájomca neprevezme nebytové priestory najneskôr v deň vzniku nájmu (článok IV. odsek 1.), a to z dôvodov na strane nájomcu, zábezpeka prípadne banková záruka prepadá v plnej výške v prospech prenajímateľa na pokrytie úšľocho zisku z dôvodu rezervácie nebytových priestorov.

Článok VII.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca prehlasuje a podpisom tejto zmluvy potvrdzuje, že nebytové priestory od prenajímateľa prevzal v stave spôsobilom na dohodnutý účel užívania. Prenajímateľ sa zaväzuje, ak nie je ďalej dohodnuté inak, nebytové priestory v tomto stave udržiavať a zabezpečovať plnenie ďalších služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytových priestorov spojené. Splnenie uvedených povinností na poskytovanie služieb prenajímateľ nájomcovi garantuje s výnimkou prípadov, keď z objektívnych príčin nebudú splnené zo strany jeho subdodávateľov, s ktorými má riadne uzavreté zmluvy a ďalej v prípade technickej odstávky teplej vody, elektrickej energie, tepla, o ktorých bude nájomca vopred písomne upovedomený alebo v prípadoch uvedených v odseku 17.
2. **Nájomca je povinný:**
 - a) nebytové priestory aj ostatné časti budovy užívať šetrne tak, aby užívaním nebol narušený ich stavebno-technický stav a nedochádzalo k nadmernému opotrebovaniu,
 - b) zabezpečiť aby on sám, jeho zamestnanci, zákazníci a obchodní partneri pri užívaní nebytových priestorov rešpektovali práva všetkých tretích osôb, ktoré na základe svojho vzťahu k prenajímateľovi v budove vykonávajú nejakú činnosť alebo sa tu zdržiavajú,
 - c) užívať nebytové priestory len na účel dohodnutý v čl. III. tejto zmluvy a bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa ho nerozšíriť alebo zmeniť,
 - d) zaplatiť za porušenie povinností uvedených pod písm. c) prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 1.000,00 EUR za každý deň porušenia týchto povinností,
 - e) neprenechať nebytové priestory do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, okrem možnosti podnájmu dojednanej v zmysle článku III bod 2 tejto zmluvy,
 - f) riadiť sa prevádzkovým poriadkom OC (**Príloha č. 8**), s ktorým bol oboznámený, dodržiavať všetky predpisy a normy vzťahujúce sa na vykonávanú činnosť (ochrana bezpečnosti a zdravia pri práci, požiarne ochrana, ochrana životného prostredia, hygiena a pod.); najmä mať nebytové priestory otvorené pre verejnosť nepretržite po celú predajnú dobu OC; v prípade porušenia povinnosti dodržiavať predajnú dobu je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 200,00 EUR za každý deň, kedy dôjde k porušeniu tejto povinnosti, Prevádzkový poriadok bol poskytnutý Prenajímateľom Nájomcovi pred podpisom tejto Zmluvy a je k nahliadnutiu v priestoroch správy OC v určených hodinách,
 - g) na svoje náklady zabezpečovať bežnú údržbu nebytových priestorov (viď Príloha č. 8 zmluvy)

h) bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ vykonať a umožniť mu ich vykonanie. V prípade nesplnenia tejto povinnosti je nájomca povinný hradieť škodu, ktorá týmto vznikla,

i) bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa nevykonávať žiadne stavebné úpravy a rešpektovať podmienky a povinnosti, ktoré v takom súhlase prenajímateľ stanovuje,

j) obmedzenia podľa písm. i) sa netýka vykonávania drobných úprav interiéru nebytových priestorov, ak ich nájomca vopred písomne ohlási prenajímateľovi a ak náklady na ich vykonanie v jednotlivom prípade nepresiahnu sumu 800,00 EUR bez DPH; tieto úpravy nesmú mať konštrukčný charakter a žiadnym spôsobom nesmú zasiahnuť alebo ovplyvniť, či aj akýmkoľvek spôsobom obmedziť funkčnosť a prevádzkyschopnosť elektro-rozvodov, vody, kanalizácie, vzduchotechnických rozvodov a zariadení, klimatizačných rozvodov a zariadení, sanitárnych zariadení a rozvodov, konštrukciu striech, základov, nosných stien, deliacich stien a priečok, nosníkov, stĺpov výt'ahov, protipožiarnych zariadení a uzáverov, telefónnych a zabezpečovacích systémov a zariadení,

k) užívať nebytové priestory v objekte v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, Slovenskými technickými normami a hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarными predpismi aktuálne platnými na území Slovenskej republiky tak, aby nevznikla škoda na majetku alebo živote a zdraví osôb. Nesmie používať látky, postupy a zariadenia poškodzujúce životné prostredie výparmi, hlukom a vibráciami alebo inak, nad hranicu prípustnú podľa príslušných noriem platných na území Slovenskej republiky. Nájomca sa zaväzuje plniť všetky úlohy vyplývajúce zo zodpovednosti za požiaru ochranu nebytových priestorov, ktoré sú predmetom nájmu, a to vrátane ich vybavenia hasiacimi prístrojmi. Ak prenajímateľ zistí akékoľvek porušenie požiarnych predpisov nájomcom alebo jeho zamestnancami, dodávateľmi či zákazníkmi, je nájomca povinný bezodkladne prijať potrebné opatrenia a zjednať nápravu, pritom je povinný sa riadiť pokynmi prenajímateľa. Ak bude prenajímateľovi príslušným orgánom uložená pokuta alebo iná sankcia za porušenie akejkoľvek povinnosti na úseku požiarnej ochrany, ktorú mal podľa tohto ustanovenia splniť nájomca, je povinný prenajímateľovi škodu vzniknutú uložením pokuty nahradiť v plnej výške,

l) prevziať na seba všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov v oblasti BOZP a PO (bezpečnosť a ochrana zdravia pri práci a požiaru ochrana) a za ne v plnej miere zodpovedať. Nájomca ako prevádzkovateľ nebytových priestorov zodpovedá za dodržiavanie všetkých primeraných a potrebných opatrení na zachovanie bezpečnosti a ochrany zdravia osôb, ktoré sa v čase nájmu budú nachádzať v nebytových priestorov, ako aj opatrenia na ochranu majetku nachádzajúceho sa v nebytových priestorov. Nájomca zodpovedá za realizáciu primeraných opatrení na ochranu nebytového priestoru pred vlámaním, poškodením a/alebo krádežou.

m) okamžite hlásiť priamo vedúcemu pracovníkovi bezpečnostnej služby, zabezpečujúcej ochranu objektu každú udalosť ohrozujúcu bezpečnosť osôb i majetku v nebytových priestoroch.

n) na svoje náklady zabezpečovať upratovanie nebytových priestorov,

- o) umožniť prenajímateľovi kedykoľvek v prevádzkovej dobe OC v sprievode svojho povereného pracovníka prístup do prenajatých priestorov za účelom kontroly dodržiavania tejto zmluvy a za účelom výkonu vlastníckeho práva prenajímateľa,
- p) umožniť prenajímateľovi prístup k zariadeniam celoobjektového charakteru za účelom ich opráv a údržby, revízií (napr. požiarne vodovody, eskalátory, VZT rozvody, elektro rozvody, klimatizácia, vykurovanie, zabezpečenie objektu a pod.),
- q) v prípade havarijnej situácie, kedy hrozí nebezpečenstvo škody na majetku alebo zdraví, ako aj v prípade potreby vykonania nutnej údržby či opravy zariadenia umiestneného v nebytových priestoroch alebo prístupného len z nich, bez ktorej nie je možné zabezpečiť bezporuchovú prevádzku nájomcu alebo prenajímateľa v ostatných priestoroch OC, je prenajímateľ oprávnený vstúpiť do predmetu nájmu aj bez predchádzajúceho súhlasu nájomcu,
- r) vykonávať činnosť v nebytových priestoroch po celú prevádzkovú dobu OC a rešpektovať otváracie a zatváracie hodiny v OC, v prípade odlišných otváracích hodín si nájomca vyžiada súhlas prenajímateľa,
- s) označiť nebytové priestory ako svoju prevádzkareň spôsobom stanoveným v živnostenskom zákone; forma a umiestnenie tohto označenia, ako aj prípadné umiestnenie firemných označení, reklamných pútačov, obchodných oznámení apod. mimo nebytových priestorov podlieha predchádzajúcemu písomnému odsúhlaseniu prenajímateľom; bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa nesmie nájomca ani v nebytových priestoroch propagovať akékoľvek iné služby alebo výrobky ako tie, ktoré sám poskytuje alebo predáva,
- t) pri svojej činnosti podľa Článku III. zmluvy dodržiavať úroveň, za akú sú poskytované ostatné služby v OC, najmä konaním a úpravou svojich pracovníkov a nedat' príčinu k poškodeniu dobrej obchodnej povesti prenajímateľa,
- u) zabezpečiť, aby jeho pracovníci boli zreteľne označení obchodným názvom, prípadne logom nájomcu,
- v) používať iba vchody, zdvíhacie zariadenia a chodby určené prenajímateľom, s ktorými bol nájomca pri podpise tejto zmluvy oboznámený; pri používaní zdvíhacích zariadení rešpektovať pokyny a prevádzkové predpisy prenajímateľa; v týchto priestoroch nájomca nie je oprávnený vykonávať akúkoľvek činnosť, skladovať tovar a iné predmety vo vlastníctve alebo držbe nájomcu,
- w) najneskôr posledný deň nájmu nebytové priestory vypratáť, uviesť do pôvodného stavu a odovzdať ich prenajímateľovi,
- x) v prípade porušenia povinnosti podľa písm. w) zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 1.000,00 EUR za každý deň omeškania až do dňa, kedy nebytové priestory vyprace alebo do dňa, kedy ich vyprace na náklady nájomcu prenajímateľ podľa písm. y),

y) v prípade omeškania s vypratáním nebytových priestorov strpieť, aby nebytové priestory prenajímateľ na jeho náklady za účasti nestrannej osoby vypratával alebo nechal vypratávať sám. Prenajímateľ je povinný dbať, aby na veciach nájomcu nevznikla škoda,

z) nahlásiť prenajímateľovi všetky zmeny údajov týkajúcich sa firmy, sídla, bydliska osôb oprávnených konať v mene nájomcu a jeho bankového a telefonického spojenia, odobratie živnostenského oprávnenia k činnosti, ktorá je účelom nájmu, vstupu do likvidácie, zrušenia nájmu, návrhu na vyhlásenie konkurzu alebo návrhu na reštrukturalizáciu, a to v lehote do 5 dní od ich vzniku.

za) zabezpečovať na vlastné náklady v zmysle platných právnych predpisov vrátane vyhlášky č. 508/2009 Z.z. v platnom znení, odborné prehliadky a skúšky vyhradených technických zariadení skupín A, B a ostatných technických zariadení, ktoré sú majetkom nájomcu, alebo boli zriadené v predmete nájmu so súhlasom prenajímateľa,

zb) dodržiavať nariadenia obce (mesta) o čistote a poriadku na verejných priestranstvách, spoločných priestoroch a priestoroch patriacich k OC (vrátane predmetu nájmu) ako aj nariadenia mesta v oblasti komunálneho odpadu,

zc) nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu zriadiť v predmete nájmu akékoľvek poplachové zariadenie, či požiarotechnické a iné zariadenia (hlásiče PSN, hlásiče EPS, hydranty a podobne),

zd) nájomca nesmie premiestňovať, zakrývať a poškodzovať signalizačné, informačné poplachové zariadenia, požiarotechnické a iné zariadenia (najmä hlásiče EPS, hlásiče PSN, hasiace prístroje, hydranty, vykurovacie telesá, elektrorozvádzače, svietidlá), ktoré je zároveň povinný strpieť v predmete nájmu a najmä vykonať neodkladné opatrenia na odvrátenie nebezpečenstva požiaru,

ze) nájomca nemá nárok na zníženie nájomného v dôsledku prerušenia prevádzky distribučných systémov, výťahov, pohyblivých schodov, alebo prerušenia poskytovania služieb, v dôsledku škody vzniknutej v predmete nájmu alebo v spoločných priestoroch obchodného domu, ibaže by sa preukázalo, že tieto boli spôsobené prenajímateľom.

3. Vjazd k rampám je dovolený vozidlám o maximálnej výške 4 metre a dĺžkou 10 metrov v prevádzkovej dobe OC iba k nakládke a vykládke tovaru. Po nakládke alebo vykládke sú vozidlá povinné opustiť priestory OC a nemôžu tu parkovať.
4. Vznik požiaru v nebytových priestoroch je nájomca povinný bezodkladne hlásiť ohlasovní požiarov prenajímateľa.
5. Zapínanie a vypínanie elektro-zabezpečovacej signalizácie (EZS) v hlavnej vrátnici OC pre nebytové priestory nájomcu uskutočňuje k tomu poverený zástupca prenajímateľa. V prípade signalizácie EZS (narušenie nebytových priestorov) v mimo prevádzkovej dobe poverený zástupca prenajímateľa telefonicky upovedomí určeného zástupcu nájomcu.
6. Kľúče od nebytových priestorov je nájomca povinný uložiť v zapečatenej obálke na správe OC. V prípadoch ustanovených v odseku 2. písm. q) /havarijnú situáciu/ je prenajímateľ oprávnený tieto

klúče použiť na vstup do nebytových priestorov za účelom odvrátenia hroziaceho nebezpečenstva škody na majetku či zdraví.

7. Nájomca je povinný písomne určiť osoby zodpovedné za uzamykanie prenajatých priestorov a u bezpečnostnej služby OC uložiť údaje o spojení na tieto osoby (mená, adresy, telefóny).
8. V prípade prijatia správy o uložení trhaviny v OC je nájomca povinný túto skutočnosť bezodkladne oznámiť vedeniu prenajímateľa a upovedomiť orgány polície SR.
9. Ak nájomca zistí kdekoľvek v budove prítomnosť kontaminovaných alebo inak nebezpečných látok, je o tom povinný prenajímateľa okamžite upozorniť a vykonávať príslušné opatrenia proti ich ďalšiemu šíreniu. Ak má prítomnosť týchto látok svoj pôvod v činnosti nájomcu alebo ním predávaných výrobkov, je povinný bezodkladne a na svoje náklady ich šírenie zamedziť k tomu oprávnenými osobami a o svojich opatreniach prenajímateľa informovať.
10. Nájomca nesmie bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa zvyšovať energetické zaťaženie uvádzaním do prevádzky ďalších elektro-spotrebičov a zariadení, ako sú napr. satelitné zariadenia, antény, dodatočné ventilátory, mobilné klimatizačné jednotky, pobočkové telefónne ústredne, reklamné a informačné panely, či už inštalované v nebytových priestoroch alebo kdekoľvek inde v objekte OC alebo na ňom.
11. Nájomca je povinný s prenajímateľom spolupracovať pri dodržiavaní dohodnutého odberového diagramu, ktorý je súčasťou zmluvy na dodávku elektrickej energie a dodržiavať stanovené regulačné opatrenia počas vyhláseného stavu núdze v elektroenergetike.
12. V prípade výpadku napájania z rozvodnej siete trvajúcom dlhšie ako 15 minút je nájomca povinný ukončiť prevádzku v nebytových priestoroch a zabezpečiť, aby ich opustili všetky osoby. Nájomca berie na vedomie, že napájanie zo zálohy dieselaagregátu nie je určené pre trvalú prevádzku OC.
13. Prípadné úpravy elektroinštalácie je nájomca oprávnený vykonávať až po predchádzajúcom odsúhlasení prenajímateľom, pritom je povinný zabezpečiť zakreslenie vykonaných úprav do častí A a C projektovej dokumentácie OC.
14. Nájomca berie na vedomie, že nosnosť podláh predajných priestorov je max. 500 kg / m².
15. Nájomca berie na vedomie, že vešanie zariadení na podhl'ady a stropy podlieha predchádzajúceму odsúhlaseniu prenajímateľom. Výnimkou sú nosné časti - podhl'adovej konštrukcie, kam možno vešať zariadenie s hmotnosťou do 15 kg.
16. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že prenajímateľ je, po predchádzajúcom písomnom oznámení, z technických prípadne iných obdobných dôvodov, oprávnený na nevyhnutnú dobu obmedziť užívanie nebytových priestorov, prípadne ich uzavrieť. Nájomca nemá nárok na zľavu z nájomného po takto stanovenú dobu ani na náhradu akejkoľvek škody, ktorá by mu z tohto dôvodu vznikla. Nájomca nemá nárok na náhradu ušlého zisku, ani na pridelenie náhradných priestorov. Pre prípad uzavretia nebytových priestorov na dobu dlhšiu ako 5 dní bude pomerná zľava z nájomného upravená dodatkom k tejto zmluve.

17. Nájomca berie na vedomie, že dodávky energií a médií, ktoré sú zabezpečované prenajímateľom podľa čl. V. odsek 9., môžu byť prerušené alebo zastavené z dôvodu nehody, havárie, a pod., teda v dôsledku okolností nezavinенých prenajímateľom. V takom prípade za prerušenie alebo zastavenie dodávky prenajímateľ nezodpovedá. Zmluvné strany sa ďalej dohodli, že prenajímateľ je v prípade potreby oprávnený dodávku ktoréhokoľvek média alebo služby zastaviť, prerušiť alebo obmedziť z dôvodu vykonania opráv, revízií alebo zlepšenia technického štandardu príslušného zariadenia v súvislosti s prevádzkou celého objektu, na takéto opatrenie je však povinný nájomcu v dostatočnom predstihu vhodným spôsobom upozorniť.
18. **Poistenie.** Nájomca je povinný uzavrieť poistnú zmluvu s poisťovňou s dobrou povest'ou, pričom prenajímateľ preferuje nasledovné poisťovne: Allianz – Slovenská poisťovňa, a.s., ČSOB Poisťovňa, a.s., UNIQA poisťovňa, a.s., Generali poisťovňa, a.s. KOMUNÁLNA poisťovňa, a.s. Vienna Insurance Group, Union poisťovňa, a.s., o poistení svojej zodpovednosti za škodu, za ktorú zodpovedá prenajímateľovi podľa čl. IX. ods. 2. tejto zmluvy. Poistnú zmluvu je nájomca povinný predložiť prenajímateľovi ku kontrole najneskôr do 15 kalendárnych dní od uzatvorenia tejto zmluvy a udržiavať ju v platnosti po celú dobu nájmu. Prenajímateľ je oprávnený kedykoľvek si od nájomcu vyžiadať doklad preukazujúci trvanie poistenia. Porušenia uvedených povinností zakladá výpovedný dôvod podľa článku IV. odsek 6. písm. h).

Minimálna výška poistného plnenia tohto poistenia bude zodpovedať výške hodnoty vecí, ktoré nájomca vniesol alebo ktoré boli s jeho súhlasom do nebytových priestorov vnesené.

Nájomca na vlastné náklady uzatvorí a po celú dobu nájmu bude udržiavať v platnosti poistnú zmluvu, ktoré budú pokrývať najmä nasledovné riziká:

- a) poistenie zodpovednosti nájomcu za škody vzniknuté v súvislosti s jeho činnosťami prevádzkovanými v objekte (zahrňujúce predovšetkým poškodenie majetku a všetkých škôd spôsobených na nebytových priestoroch a v objekte OC a za škodu spôsobenú tretím osobám z titulu fyzickej ujmy (škoda na zdraví, živote alebo poranenie);
- b) poistenie všetkého majetku nájomcu nachádzajúceho sa v nebytových priestoroch, vnesených vecí nájomcom, všetko vnútorné vybavenie a zariadenie nebytových priestorov inštalované alebo vykonané nájomcom. Ak dôjde na predmetnom vnútornom vybavení alebo zariadení nebytových priestorov ku vzniku škody, nájomca riadne použije alebo zabezpečí, aby poistné plnenie z uvedeného poistenia bolo použité na obnovu predmetného hnuiteľného vybavenia alebo zariadenia nebytových priestorov, pokiaľ to bude účelné. Poistenie všetkého majetku nájomcu pre prípad živelných pohrôm (aj zabudovaného), vrátane poistenia pre prípad poškodenia alebo zničenia vecí vodou z vodovodných zariadení;
- c) poistenie rizika krádeže vlámaním do nebytových priestorov alebo lúpežným prepadnutím a rizika vandalizmu v nebytových priestoroch a poistenie všetkých skiel v nebytových priestoroch (výklady, zrkadlá a iné sklá);
- d) poistenie prerušenia prevádzky; v prípade, ak nájomca neuzavrie príslušné poistenie prerušenia prevádzky, berie na vedomie, že v prípade potenciálneho prerušenia prevádzky v budúcnosti nebude oprávnený požadovať od prenajímateľa akékoľvek nároky súvisiace s prerušením.

19. Nájomca berie na vedomie, že poisťná zmluva na majetok, uzatvorená prenajímateľom, sa nebude vzťahovať na majetok nájomcu, bez ohľadu na skutočnosť, či je tento majetok zabudovaný do OC, alebo nie je.
20. Nájomca je povinný:
- zabezpečiť vytvorenie podmienok bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci pre svojich zamestnancov a osôb zdržujúcich sa s vedomím nájomcu v OC, tak aby tieto podmienky boli v súlade s platnými právnymi predpismi vrátane zákona NR SR č. 124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov,
 - zabezpečiť v zmysle § 6 ods. 2 zákona NR SR č. 314/2001 o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov (ďalej len "zákon č. 314/2001 Z.z.") plnenie povinností na zaistenie ochrany pred požiarmi v prenajatých priestoroch v zmysle § 4, 5, 6, 7, 8 zákona č. 314/2001 Z.z. okrem ustanovení § 4 písm. i), j), k), l), m) a § 5 písm. a), c), d), f), g) zákona č. 314/2001 Z.z. a v zmysle vyhlášky Ministerstva vnútra SR o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov,
21. Prenajímateľ je povinný:
- zabezpečiť v zmysle zákona č. 314/2001 Z.z. zriadenie spoločnej ohlasovne požiariarov,
 - zabezpečiť prevádzku, údržbu, odborné prehliadky a skúšky vyhradených technických zariadení a ostatných technických zariadení, ktoré sú jeho majetkom v zmysle platných právnych predpisov vrátane vyhlášky č. 508/2009 Z.z. na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a bezpečnosti technických zariadení.
22. Za prípadné straty a škody vzniknuté nájomcovi na jeho majetku, najmä na veciach vnesených do prenajatých priestorov, peňažných prostriedkoch, jeho zásobách či zariadeniach, prenajímateľ nezodpovedá.
23. V prípade, ak prenajímateľ má v priestoroch obchodného domu umiestnený elektronický protipožiarny systém alebo poplachový systém narušenia alebo cestou tretej osoby vykonáva stráženie obchodného domu, nepreberá žiadnu zodpovednosť za akúkoľvek škodu vzniknutú nájomcovi na jeho veciach krádežou, lúpežou, požiarom, či iným obdobným spôsobom, keďže uvedené systémy chránia len OC ako majetok prenajímateľa. Prenajímateľ je však oprávnený oznámiť nájomcovi mimoriadnu udalosť vzniknutú v OC a týkajúcu sa nebytových priestorov.

Článok VIII. Stavebné úpravy

- Stavebné úpravy nebytových priestorov, vopred písomne odsúhlasené prenajímateľom, vykonáva nájomca zásadne na svoje náklady. Tieto úpravy sa stávajú súčasťou budovy OC vo vlastníctve prenajímateľa.
- Prenajímateľ súhlasí, že nájomca je po celú dobu trvania tejto zmluvy oprávnený v súlade so zákonom č. 595/2003 Z.z., o dani z príjmov, v platnom znení, predovšetkým potom s

ustanovením § 24 (2) uvedeného zákona, odpisovať výdavky vynaložené nájomcom na akékoľvek a všetky stavebné úpravy, ktoré sa považujú za technické zhodnotenie prenajatého majetku podľa tohto zákona (ďalej len „technické zhodnotenie“). Tento súhlas nie je prenajímateľ oprávnený po celú dobu trvania tejto nájomnej zmluvy zrušiť. Prenajímateľ sa zaväzuje, že o hodnotu tohto technického zhodnotenia vykonaného nájomcom nezvýši daňovú vstupnú cenu nebytových priestorov evidovaných u prenajímateľa a zároveň písomne oznámi nájomcovi odpisovú skupinu, v ktorej je objekt odpisovaný. Nájomca je však povinný oznámiť prenajímateľovi všetky skutočnosti potrebné pre zaradenie technického zhodnotenia do odpisovej skupiny a poskytnúť mu v tejto súvislosti všetku potrebnú súčinnosť. Pokiaľ dôjde v budúcnosti ku zmene odpisovej skupiny podľa predchádzajúcej vety, je prenajímateľ povinný nájomcu o tejto zmene bez zbytočného odkladu písomne informovať. Pokiaľ by vstúpila do platnosti novela zákona o dani z príjmov alebo by bol prijatý iný zákon týkajúci sa spôsobu odpisovania technického zhodnotenia vykonaného nájomcom, bude spôsob odpisovania stanovený v tomto článku upravený obdobne.

3. Zmluvné strany sa ďalej, odchyľne od ustanovenia §667 ods. 1 posledná veta Občianskeho zákonníka, dohodli, že pri skončení nájmu, a to bez ohľadu na to, či nájom skončí uplynutím dohodnutej doby nájmu či predčasne, nemá nájomca právo na poskytnutie akejkoľvek náhrady (protihodnoty) z dôvodu prípadného zvýšenia hodnoty nebytových priestorov v dôsledku vykonania stavebných úprav.

Článok IX. Zodpovednosť za škodu

1. Prenajímateľ vyhlasuje, že budova OC je poistená proti poškodeniu alebo zničeniu živelnou udalosťou. Nájomca berie na vedomie, že poistenie prenajímateľa sa nevzťahuje na zariadenia a ostatné hnutel'né veci nájomcu, prípadne na veci vo vlastníctve tretích osôb, zverené nájomcovi do užívania, ktoré sa nachádzajú v nebytových priestoroch. Ak na nich dôjde ku škode, prenajímateľ za škodu nezodpovedá.
2. Nájomca zodpovedá prenajímateľovi za všetky škody, ktoré vznikli v nebytových priestoroch, na ich zariadení a tretím osobám za všetky škody vzniknuté na ich zdraví alebo na veciach nimi do nebytových priestorov vnesených ich poškodením, zničením alebo odcudzením, či už tieto škody vznikli prevádzkovou činnosťou nájomcu alebo majú pôvod vo veciach nájomcom vnesených alebo boli spôsobené nájomcom, jeho zamestnancami či tretími osobami majúcimi k nájomcovi obchodný alebo iný obdobný vzťah.
3. Ustanovením predchádzajúceho odseku nie je dotknutá akákoľvek iná zodpovednosť nájomcu za škodu, vyplývajúca zo všeobecne záväzných právnych predpisov. Povinnosť na náhradu škody vzniká nájomcovi do 14 dní od jej vyúčtovania prenajímateľom.

Článok X. Spoločné a záverečné ustanovenia

1. Akékoľvek oznámenia, žiadosti, požiadavky, návrhy, súhlas alebo nesúhlas, schválenie alebo odmietnutie schválenia, výpovede alebo akákoľvek iná komunikácia (ďalej len „oznam“) predpokladaná, vyžadovaná alebo povolená touto zmluvou musí mať písomnú formu a musí byť

doručená Zmluvnej strane osobne, poštou so zaznamenaním doručenia, expresnou kuriérnou službou so zaznamenaním doručenia, alebo zaslaním na e-mailu na e-mailovú adresu

A) v prípade prenajímateľa:

Adresa: GALÉRIA MARTIN, s. r. o.
Námestie SNP 2497, 960 01 Zvolen
Mobil: + 421 907 811 829
Do rúk: Ing. Marián Slamka
Email: mislamka@odprior.sk

Kópia oznamu na email: jurkovicova@mholding.sk. Doručenie vykonané na tento email má len informatívny charakter bez právnych účinkov.

B) v prípade nájomcu:

Adresa: Dopravný podnik, s. r. o.
Námestie S. H. Vajanského 1/1, 036 01 Martin
Mobil: 0910280475
Do rúk: František Zicho
Email: zicho@dpmmartim.sk

alebo na inú adresu, ktoré Zmluvná strana oznámi druhej Zmluvnej strane doručením oznámenia v súlade s týmto odsekom. Ak je správa alebo oznámenie zaslané emailom alebo oznámené telefonicky, musí byť ihneď potvrdené doporučeným listom, ak sa Zmluvné strany nedohodnú inak. Oznam bude považovaný za doručený (a) v deň doručenia zásielky, resp. v deň odmietnutia prevzatia zásielky, ak bola zásielka doručená osobne alebo expresnou kuriérnou službou; alebo (b) v deň doručenia zásielky, najneskôr však o 10:00 hod. v druhý pracovný deň nasledujúci po dni podania zásielky na prepravu, ak bola zásielka odoslaná poštou (vrátane prípadu, ak bol adresát zásielky nezastihnuteľný alebo ak sa zásielka vrátila ako nedoručiteľná alebo ak prevzatie zásielky bolo odmietnuté). Pri dokazovaní doručenia Oznamu bude dostatočné dokázať, že (a) došlo k jeho doručeniu; alebo že (b) obálka, ktorá obsahovala Oznam, mala riadne vypísanú adresu a bola odoslaná poštou so zaznamenaním doručenia alebo expresnou kuriérnou službou so zaznamenaním doručenia, alebo že (c) e-mailová správa, ktorá obsahovala Oznam, bola riadne adresovaná a odoslaná a že Zmluvná strana, ktorá je odosielateľom e-mailovej správy môže predložiť potvrdenie o e-mailovom prenose (v ktorom bude uvedený dátum a čas prenosu), a to podľa konkrétnych okolností, ktoré nastali.

2. Pokiaľ nie je v tejto zmluve pri niektorom type platby či ceny priamo uvedené, že sa k takejto úhrade pripočíta DPH, Zmluvné strany sa dohodli, že k cenám či platobným povinnostiam uvedeným v tejto zmluve sa pripočíta DPH a stáva sa súčasťou ceny či úhrady. Strana zaviazaná platiť je potom povinná druhej strane zaplatiť cenu či úhradu spolu s DPH. Toto sa nevzťahuje na zmluvné pokuty.
3. Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť podpisom oboma Zmluvnými stranami.
4. Túto zmluvu možno meniť iba na základe písomných dodatkov podpísaných oboma Zmluvnými stranami.
5. Všetky finančné čiastky, ktoré majú byť zaplatené podľa tejto nájomnej zmluvy, sa považujú za splatné a budú zaplatené iba na základe príslušných daňových dokladov vystavených

prenajímateľom v súlade s touto zmluvou a slovenskými právnymi predpismi a doručených nájomcovi na adresu, ktorú nájomca prenajímateľovi za týmto účelom oznámi.

6. Ak sa stane niektoré ustanovenie tejto zmluvy neplatným, neúčinným alebo nevymáhateľným, nemá táto skutočnosť vplyv na platnosť, účinnosť a vymáhateľnosť ostatných ustanovení zmluvy. Ak stratí časť tejto zmluvy v dôsledku zmeny právnych predpisov alebo novej interpretácie zákona svoju platnosť, Zmluvné strany sa zaväzujú túto časť bezodkladne doplniť v súlade s princípmi a zmyslom tejto zmluvy.
7. Táto zmluva bola vyhotovená v dvoch (2) rovnopisoch v slovenskom jazyku. Každá Zmluvná strana obdrží po jednom rovnopise.
8. Potom, čo si túto zmluvu prečítali, Zmluvné strany prehlasujú, že obsah tejto zmluvy, prehlásenia, záruky, práva a záväzky v nej obsiahnuté sú prejavom ich pravej, vážnej a skutočnej vôle, a že táto zmluva bola uzatvorená na základe vzájomnej dohody a nie pod nátlakom alebo v stave núdze za nápadne nevýhodných podmienok. Na dôkaz vyššie uvedených skutočností Zmluvné strany túto zmluvu podpisujú.

V Martine, dňa 13/10/2021

V MARTINE, dňa 13.10.2021

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

Ing. Marián Slamka
konateľ
GALÉRIA MARTIN, s. r. o.

Ing. Jan Slamka, PhD.
konateľ
Dopravný podnik mesta Martin, s.r.o.

Mgr. Pavol Mazúr
konateľ
GALÉRIA MARTIN, s. r. o. Námestie SNP 2497, 960 01 Zvolen
IČO: 48 115 711 DIČ: 2120049844
④

Prílohy:

- Príloha č. 1 - Výpis prenajímateľa z obchodného registra
- Príloha č. 2 - Výpis z katastra nehnuteľností
- Príloha č. 3 - Výpis nájomcu z obchodného registra
- Príloha č. 4 - Plán 1. nadzemného podlažia budovy OC s vyznačením prenajatých priestorov
- Príloha č. 5 - Preberací protokol
- Príloha č. 6 - Doklad o registrácii nájomcu k DPH
- Príloha č. 7 - Platobný kalendár
- Príloha č. 8 - Prevádzkový poriadok – poskytnutý nájomcovi emailom pred podpisom zmluvy
- Príloha č. 9 – Špecifikácia poskytnutých reklamných plôch

