

PODNÁJOMNÁ ZMLUVA
ČASŤ A - ZÁKLADNÉ PODMIENKY
(ďalej len „Podnájomná zmluva“)

uzatvorená medzi

Nájomca

Obchodné meno: **Immocap Group, a.s.**
Sídlo: Plynárska 7/C, 821 09 Bratislava
IČO: 35 944 536
DIČ: 202 203 4993
IČ DPH: SK 202 203 4993
Registrácia: Okresný súd Bratislava I, oddiel Sa, vložka číslo 3633/B

prostredníctvom odštepneho závodu **Immocap Group, a.s., odštepny závod Podchod Trnavské Mýto**, s adresou umiestnenia Plynárska 7/C, 821 09 Bratislava – mestská časť Ružinov, za ktorý koná Ing. Martin Šramko, vedúci odštepneho závodu

Bankové spojenie: Tatra banka, a.s.
IBAN: účet na úhradu podnájomného: SK94 1100 0000 0029 2112 3063
účet na úhradu prevádzkových nákladov: SK80 1100 0000 0029 2312 3067
účet na úhradu depozitu: SK50 1100 0000 0029 4900 5341

E-mail:
Kontaktné osoby: Ing. Martin Šramko, email: „ tel. č.: “

(ďalej len „Nájomca“)

a

Podnájomca

Obchodné meno: **Dopravný podnik Bratislava, akciová spoločnosť**
Sídlo: Olejkárska 1, 814 52 Bratislava
IČO: 00 492 736
DIČ: 202 029 8786
IČ DPH: SK 202 029 8786
Registrácia: Obchodný register Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sa, vložka č.: 607/B
Zastúpený: Ing. Milan Urban, predseda predstavenstva a generálny riaditeľ
Bankové spojenie: Všeobecná úverová banka, a. s.
IBAN: SK98 0200 0000 0000 4800 9012
Kontaktné osoby: Ing. Katarína Behúňová, e-mail: behunova.katarina@dpb.sk, tel. číslo: 02/ 5950 14262, pre technické veci
e-mail: tel.
číslo: 02/ 5950 1429, pre zmluvné veci

(ďalej len „Podnájomca“)

(Nájomca a Podnájomca ďalej spoločne ako „**Zmluvné strany**“ alebo každý samostatne aj ako „**Zmluvná strana**“)

1. Základné ustanovenia

1.1. Predmet podnájmu sa nachádza v objekte „Podchod Trnavské Mýto“, ktorý sa nachádza pod pozemkami registra „C“:

- parc. č. 11246, zapísaný na liste vlastníctva č. 1 pre katastrálne územie Nové Mesto, obec BA – m.č. NOVÉ MESTO, okres Bratislava III,
- parc. č. 11436/5 a parc. č. 21914, katastrálne územie Nové Mesto, obec BA – m.č. NOVÉ MESTO, okres Bratislava III, list vlastníctva k daným nehnuteľnostiam nie je založený,
- parc. č. 21915 a parc. č. 22178/1, zapísaný na liste vlastníctva č. 797 pre katastrálne územie Nivy, obec BA – m.č. RUŽINOV, okres Bratislava II,
- parc. č. 10431/1, zapísaný na liste vlastníctva č. 1 pre katastrálne územie Nivy, obec BA – m.č. RUŽINOV, okres Bratislava II, a
- parc. č. 10431/2, zapísaný na liste vlastníctva č. 1 pre katastrálne územie Nivy, obec BA – m.č. RUŽINOV, okres Bratislava II,

vrátane vstupov a nebytového priestoru nachádzajúceho sa pri východe na Krížnu ulicu v nadzemnej časti stavby na Trnavskom mýte v Bratislave, k. ú. Nivy, na pozemkoch registra „C“ parcelné číslo 10431/1 a 10431/2, a nadzemných stavieb (svetlíkov a prístreškov) nad vstupnými schodišťami (ďalej len „**Podchod**“).

2. Predmet podnájmu

2.1. Predmet podnájmu tvoria všetky priestory uvedené v článku 3 tejto Podnájomnej zmluvy a vyznačené v grafickom pláne, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto Podnájomnej zmluvy ako jej **Príloha č. 1** (ďalej len „**Predmet podnájmu**“).

3. Podnájomné a spoločné prevádzkové náklady

3.1. Obrátové podnájomné

Obrátové podnájomné je stanovené vo výške **0** (nula) % z Obrátu Podnájomcu dosahovaného v Predmete podnájmu za rok.

3.2. Obchodné priestory

- a. Lokalizácia/označenie **obchodných priestorov: obchodný priestor 1.12 podľa Prílohy č. 1.**
- b. Veľkosť/m²: **obchodný priestor 1.12 podľa Prílohy č. 1 cca 27 (dvadsaťsedem) m².**
- c. Podnájomné: obrátové podnájomné podľa bodu 3.1. Podnájomnej zmluvy.
- d. Minimálne podnájomné v EUR/m²/mesiac: **4,50** (štyri celých päťdesiat).

- e. Mesačné minimálne podnájomné: **121,50 EUR** (stodvadsaťjeden eur a päťdesiat centov).

3.3. Vedľajšie priestory

- a. Lokalizácia/označenie: **žiadne**.
- b. Veľkosť/m²: **neaplikuje sa**.
- c. Podnájomné EUR/m²/mesiac: **neaplikuje sa**.
- d. Mesačné podnájomné: **neaplikuje sa**.

3.4. Celkové minimálne mesačné podnájomné

Celkové minimálne mesačné podnájomné za celý Predmet podnájmu je stanovené vo výške **121,50 EUR** (stodvadsaťjeden eur a päťdesiat centov) (súčet podľa bodov 3.2 písm. e a 3.3.d Zmluvy).

3.5. Indexácia celkového minimálneho mesačného podnájomného

Indexácia celkového minimálneho mesačného podnájomného sa uplatní podľa bodu **5.6 Časti B** Podnájomnej zmluvy.

3.6. Mesačné zálohové platby na spoločné prevádzkové náklady (vrátane nákladov na vetranie)

Mesačné zálohové platby na spoločné prevádzkové náklady sú stanovené vo výške **9,85 EUR/m²** (deväť eur a osemdesiatpäť centov na meter štvorcový) Predmetu podnájmu.

Celkové mesačné zálohové platby na spoločné prevádzkové náklady sú stanovené vo výške **265,95 EUR** (dvestošesťdesiatpäť eur a deväťdesiatpäť centov).

Bližšie podmienky ohľadom mesačných zálohových platieb na spoločné prevádzkové náklady stanovuje bod **5.2 Časti B** Podnájomnej zmluvy.

3.7. DPH

Ku všetkým čiastkam, ktoré majú byť platené podľa tejto Podnájomnej zmluvy, bude zvlášť vyúčtovaná DPH v zákonnej výške. Bližšie podmienky stanovuje bod **5.5 Časti B** Podnájomnej zmluvy.

4. Účel podnájmu

- 4.1. Podnájomca bude užívať Predmet podnájmu **ako odpočinkovú miestnosť pre zamestnancov Podnájomcu**.

5. Doba trvania podnájmu

- 5.1. Začiatok podnájmu: deň uzavretia Podnájomnej zmluvy, najskôr však 2 týždne pred otvorením Podchodu.

- 5.2. Doba trvania podnájmu: **do 15.03.2032**. Moment skončenia podnájmu bližšie upravuje bod **3.1 Časti B** Podnájomnej zmluvy.

6. Odovzdanie Predmetu podnájmu

Nájomca odovzdá Podnájomcovi Predmet podnájmu v stave podľa:

- popisu stavby, ktorý tvorí súčasť tejto Podnájomnej zmluvy ako jej **Príloha č. 2**, a
- podmienok dohodnutých v Časti C Podnájomnej zmluvy.

7. Ďalšie ustanovenia – Časť C Podnájomnej zmluvy

Odlišne od Časti B Podnájomnej zmluvy – Všeobecné ustanovenia, si Zmluvné strany dohodli v Časti C Podnájomnej zmluvy – Osobitné podmienky, najmä tieto odchýlky:

- odchýlky vo výmerách Predmetu podnájmu,
- stanovenie výšky zálohových platieb pri začiatku podnájmu,
- technický nadštandard a paušálny príspevok Podnájomcu,
- osobitné ustanovenie o predmete podnikania Podnájomcu a účele podnájmu,
- odstúpenie od Podnájomnej zmluvy Nájomcom,
- odovzdanie Predmetu podnájmu,
- poistenie Podnájomcu, a
- výpoveď Nájomcu.

8. Súčasti Podnájomnej zmluvy

Táto Podnájomná zmluva sa skladá z 3 (troch) častí a príloh nasledovne:

- Časť A - Základné podmienky, ktorá obsahuje zhrnutie základných dohodnutých podmienok podnájmu,
- Časť B - Všeobecné podmienky, ktorá obsahuje všeobecné podmienky Nájomcu, ktoré uplatňuje rovnako voči všetkým podnájomcom Podchodu,
- Časť C - Osobitné podmienky, ktorá obsahuje osobitné dojednania dohodnuté s Podnájomcom odlišne od Časti B Podnájomnej zmluvy - Všeobecných podmienok,
- Príloha č. 1 - Plány,
- Príloha č. 2 - Popis stavby, a
- Príloha č. 3 - Domový poriadok.

Pre odstránenie akýchkoľvek pochybností sa uvádza, že Časť C Podnájomnej zmluvy - Osobitné podmienky predstavuje osobitné ustanovenia vo vzťahu k ostatným častiam Podnájomnej zmluvy, a preto majú, v prípade rozporu, ustanovenia Časti C

Podnájomnej zmluvy a ustanovenia Časti A Podnájomnej zmluvy prednosť pred ustanoveniami Časti B Podnájomnej zmluvy – Všeobecnými podmienkami a Prílohy č. 2 – Popis stavby.

Nájomca

V Bratislave 23/08/2018

Immocap Group, a.s.
prostredníctvom
Immocap Group, a.s., odštepný
závod Podchod Trnavské Mýto
Ing. Martin Šramko
vedúci odštepného závodu

Podnájomca

V Bratislave 27/09/2018

Dopravný podnik Bratislava, akciová
spoločnosť
Ing. Milan Urban
predseda predstavenstva a generálny
riaditeľ

PODNÁJOMNÁ ZMLUVA

ČASŤ B – VŠEOBECNÉ PODMIENKY

1. Predmet podnájmu

- 1.1. Predmet podnájmu uvedený v bode 2.1. Časti A Podnájomnej zmluvy je vyznačený v plánoch, ktoré tvoria neoddeliteľnú súčasť Podnájomnej zmluvy ako jej *Príloha č. 1*. Pokiaľ z kontextu nevyplýva niečo iné, Predmetom podnájmu sa rozumejú spolu Obchodné priestory a Vedľajšie priestory podľa bodov 3.2 a 3.3 Časti A Podnájomnej zmluvy.
- 1.2. Pri výmere podlahových plôch Predmetu podnájmu ide o osovú vzdialenosť určenú na základe plánovacej dokumentácie nasledovne. Obrys priestorov tvoriacich Predmet podnájmu prebieha:
 - priečelím priestoru po jeho vonkajšej strane;
 - pri vnútorných stenách, ktoré obopínajú priestor, po stredovej línii neomietnutej steny (os);
 - pri obvodových stenách Podchodu, ktoré obopínajú priestor, po ich neomietnutej vnútornej strane (sadrokartónová stena pred obvodovou stenou sa neberie do úvahy).
- 1.3. Priestory (plochy), ktoré sú užívané výhradne Podnájomcom, najmä výklenky pre vstupné/únikové dvere do Predmetu podnájmu, ktoré nesmú pri otvorení zasahovať do únikovej cesty, patria taktiež k Predmetu podnájmu, rovnako ako základné plochy pre stavebné časti Predmetu podnájmu, najmä stĺpy a vnútorné deliace steny, atď.
- 1.4. V prípade, ak sa budú skutočné výmery priestorov tvoriacich Predmet podnájmu odlišovať od rozmerov určených podľa bodov 1.2 a 1.3, zvýši resp. zníži sa od začiatku podnájmu Minimálne podnájomné a úhrada nákladov závislých od výmery, a to v pomere skutočnej veľkosti výmery k veľkosti výmery určenej podľa plánu. Zanedbateľné rozdiely (do +/- 1 % veľkosti výmery) nebudú zohľadnené.
- 1.5. Podnájomca na svoje náklady pripraví Predmet podnájmu ku užívaniu podľa Podnájomnej zmluvy a obstará si sám a na svoje náklady taktiež všetky úradné povolenia a oprávnenia, ktoré sú potrebné v súvislosti s jeho činnosťou. Pritom mu, na jeho žiadosť, Nájomca poskytne nevyhnutnú súčinnosť.
- 1.6. Predmet podnájmu sa smie používať iba na účely povolené úradmi, zákonom a v súlade s touto Podnájomnou zmluvou. V súvislosti s podnájomom je Podnájomca povinný na vlastné náklady dodržiavať potrebné úradné, zákonné a technické predpisy Slovenskej republiky. V prípade neplnenia povinností Podnájomcu podľa tohto bodu 1.6 riadne a včas, môže Nájomca stanoviť Podnájomcovi primeranú lehotu na ich splnenie. Po márnom uplynutí tejto lehoty, alebo v prípade neznámej adresy alebo neznámeho pobytu Podnájomcu, je Nájomca oprávnený uskutočniť nevyhnutné opatrenia na náklady Podnájomcu.

1.7. Podnájomca berie na vedomie, že Predmet podnájmu sa nachádza pod rušnou križovatkou, po ktorej sa takmer nepretržite pohybuje najmä veľký počet rôznych dopravných prostriedkov (vrátane električiek), čo môže mať za následok zvýšenú intenzitu hluku, otrasov, pachu, prachu, či iných nepriaznivých vplyvov križovatky v Predmete podnájmu. Podnájomca sa v tejto súvislosti zaväzuje dodržiavať všetky predpisy týkajúce sa bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, najmä prijať všetky potrebné opatrenia (vrátane stavebných opatrení) na vytvorenie vhodných pracovných podmienok pre svojich zamestnancov v Predmete podnájmu. Podnájomca si nebude voči Nájomcovi uplatňovať žiadne nároky súvisiace s polohou Premetu podnájmu, ani s nepriaznivými vplyvmi, ktoré s touto polohou súvisia.

2. Účel podnájmu, vylúčenie konkurenčnej ochrany, mix podnájomcov a odvetví

2.1. Podnájomca je oprávnený v Predmete podnájmu ponúkať obvyklý sortiment obchodu uvedeného v bode 4.1. Časti A Podnájomnej zmluvy. Pre predaj iného druhu tovaru je potrebný predchádzajúci písomný súhlas Nájomcu.

2.2. Zmluvné strany sa dohodli, že Podnájomca nemá nárok požadovať, aby po dobu trvania podnájomného vzťahu neboli v Podchode umiestnené obchody obdobného druhu ako prevádzkuje Podnájomca (žiadne zákaz konkurencie). Taktiež Podnájomca nemá nárok požadovať, aby ostatní podnájomcovia neponúkali rovnaký alebo obdobný sortiment ako Podnájomca (žiadna ochrana sortimentu).

2.3. Nájomca nemá voči Podnájomcovi žiadnu zodpovednosť v súvislosti s tým, akí podnájomcovia alebo odvetvia sa nachádzajú alebo majú zastúpenie v Podchode a v tejto súvislosti nemôžu Podnájomcovi vzniknúť voči Nájomcovi žiadne zodpovednostné ani iné nároky. Podnájomca berie na vedomie, že zmluvy podnájomcov Podchodu môžu mať rôznu dobu platnosti. Podnájomca si nemôže uplatňovať voči Nájomcovi žiadne práva alebo nároky v súvislosti s existenciou, trvaním, ukončením, či v akejkoľvek inej súvislosti so zmluvami ostatných podnájomcov Podchodu.

3. Doba trvania podnájmu a výpoveď

3.1. Podnájomný vzťah je založený na dobu určitú, stanovenú v bode 5 Časti A Podnájomnej zmluvy. Podnájom začína plynúť v súlade s ustanovením bodu 5.1 Časti A Podnájomnej zmluvy a v zmysle bodu 5.2 Časti A Podnájomnej zmluvy končí uplynutím kalendárneho štvrtého roku, v ktorom uplynie dohodnutá doba podnájmu.

3.2. Ak napriek očakávaniam nebude z dôvodov, ktoré nezavinil Podnájomca, pripravená podstatná časť Predmetu podnájmu na odovzdanie Podnájomcovi v deň, ktorý je v Podnájomnej zmluve dohodnutý ako začiatok doby podnájmu, začiatok doby podnájmu sa bez ďalšieho posúva na deň nasledujúci po dni, kedy bude Predmet podnájmu pripravený na odovzdanie Podnájomcovi. Ak sa začiatok podnájmu oneskorí podľa tohto bodu 3.2 o viac ako 12 mesiacov, má každá Zmluvná strana právo odstúpiť od Podnájomnej zmluvy. Právo na odstúpenie podľa predchádzajúcej vety je oprávnená strana povinná uplatniť najneskôr do jedného mesiaca od uplynutia doby 12 mesačného oneskorenia začiatku podnájmu, inak toto právo zaniká (preklúzia). Podnájomca nemá v súvislosti s oneskorením začiatku podnájmu podľa tohto bodu 3.2 žiadne iné práva ani nároky voči Nájomcovi.

- 3.3. Nájomca je oprávnený vypovedať Podnájomnú zmluvu pred uplynutím dohodnutej doby podnájmu v súlade s ustanoveniami § 9 ods. 2 zákona č. 116/1990 Zb.
- 3.4. Nájomca je ďalej oprávnený predčasne vypovedať Podnájomnú zmluvu z nasledovných dôvodov:
- 3.4.1. Podnájomca užíva Predmet podnájmu v rozpore s dohodnutým účelom podnájmu;
 - 3.4.2. Podnájomca (a) poruší povinnosť prevádzkovať Predmet podnájmu podľa článku 9 nižšie, alebo (b) vyhlási, že povinnosť prevádzkovať Predmet podnájmu v zmysle článku 9 nižšie nespĺní, alebo (c) na požiadanie Nájomcu, v lehote stanovenej Nájomcom, výslovne nevyhlási, že svoju povinnosť prevádzkovať Predmet podnájmu v zmysle článku 9 nižšie splní;
 - 3.4.3. v dôsledku správania Podnájomcu alebo v inej súvislosti s Podnájomcom dochádza k závažnému obťažovaniu, rušeniu alebo ujme Nájomcu alebo iných podnájomcov, a to najmä, ale nielen, hlukom, pachom, nepovolenými propagačnými akciami a pod.;
 - 3.4.4. Podnájomca prenechá Predmet podnájmu do ďalšieho podnájmu alebo iného užívania tretej osobe bez písomného súhlasu Nájomcu;
 - 3.4.5. Podnájomca neposkytne riadne a včas podnájomnú zábezpeku;
 - 3.4.6. Podnájomca sa dostane po nadobudnutí účinnosti Podnájomnej zmluvy do omeškania s plnením záväzkov vyplývajúcich zo zmluvy o budúcej zmluve, predmetom ktorej bolo uzatvorenie tejto Podnájomnej zmluvy;
 - 3.4.7. Podnájomca si riadne a včas neplní svoje zmluvné alebo zákonné povinnosti súvisiace s podnájomom alebo vykonávaním jeho podnikateľskej činnosti;
 - 3.4.8. voči Podnájomcovi a jeho majetku je začaté konkurzné alebo reštrukturalizačné konanie alebo je takéto konanie zamietnuté pre nedostatok majetku Podnájomcu;
 - 3.4.9. Podnájomca podá návrh na vyhlásenie konkurzu (vlastného);
 - 3.4.10. Podnájomca podá voči sebe návrh na začatie likvidácie na príslušnom súde.
- 3.5. Pre účinnú výpoveď podľa bodov 3.3 a 3.4.1 až 3.4.7 sa vyžaduje predchádzajúca písomná výzva Nájomcu adresovaná Podnájomcovi, aby Podnájomca napravil porušenia Podnájomnej zmluvy v primeranej lehote stanovenej Nájomcom (lehota na nápravu) s upozornením, že inak Nájomca Podnájomnú zmluvu vypovie. Po márnom uplynutí lehoty na nápravu môže Nájomca Podnájomnú zmluvu bez ďalšieho vypovedať.
- 3.6. Výpovedná lehota pri vypovedaní Podnájomnej zmluvy podľa bodov 3.3 a 3.4 vyššie je 1 mesiac a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď Nájomcu doručená Podnájomcovi.

- 3.7. V prípade ukončenia Podnájomnej zmluvy Nájomcom z dôvodu na strane Podnájomcu, najmä v prípade ukončenia Podnájomnej zmluvy výpoveďou podľa bodov 3.3 a 3.4 vyššie, Podnájomca zodpovedá voči Nájomcovi za stratu príjmu z podnájmu a akúkoľvek ujmu súvisiacu s predčasným zánikom podnájmu, najmä za stratu podnájomného a akýchkoľvek ďalších platieb, na ktoré je Podnájomca zaviazaný podľa Podnájomnej zmluvy počas celej doby podnájmu pôvodne dohodnutej v Podnájomnej zmluve, a túto ujmu je povinný Nájomcovi nahradiť. Nájomca je povinný vynaložiť primerané úsilie, aby škody minimalizoval.
- 3.8. Výpoveď Podnájomnej zmluvy musí mať písomnú formu.
- 3.9. Pre prípad, že Podnájomca bude užívať Predmet podnájmu aj po skončení podnájomného vzťahu založeného Podnájomnou zmluvou z akéhokoľvek dôvodu, resp. ho nevráti Nájomcovi riadne a včas v súlade s podmienkami stanovenými v článku 14 nižšie, Podnájomca týmto oprávňuje Nájomcu na uskutočnenie nasledujúcich opatrení na náklady Podnájomcu:
- 3.9.1. výmena zámku na dverách k Predmetu podnájmu, a/alebo
 - 3.9.2. vybudovanie protiprachovej steny pred Predmetom podnájmu, a/alebo
 - 3.9.3. prerušenie prívodu energií (zásobovanie plynom, elektrickou energiou, teplom, vodou) do Predmetu podnájmu.
- 3.10. Podnájomca nie je oprávnený užívať Predmet podnájmu po uplynutí dohodnutej doby podnájmu. Zmluvné strany týmto vzájomnou dohodou vylučujú aplikáciu ustanovenia § 676 ods. 2 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka o automatickom obnovení (pod)nájomnej zmluvy.
- 3.11. Podnájomca nie je oprávnený vypovedať Podnájomnú zmluvu z dôvodu zmeny osoby Nájomcu alebo vlastníka Predmetu podnájmu.
- 4. Odovzdanie, otvorenie obchodu v Predmete podnájmu**
- 4.1. Nájomca odovzdá Predmet podnájmu Podnájomcovi v súlade s Časťou A Podnájomnej zmluvy, ak nie je v tejto Podnájomnej zmluve výslovne dohodnuté inak. Nájomca si vyhradzuje právo na nepodstatné zmeny a odchýlky týkajúce sa Podchodu alebo Predmetu podnájmu z dôvodov nariadení príslušných úradov. Náklady na všetky stavebné a iné úkony, ktorých vykonanie si želá Podnájomca, alebo ktoré sú nevyhnutné k dohodnutému užívaniu Predmetu podnájmu Podnájomcom, najmä ak zasahujú nad rámec stavu Predmetu podnájmu v čase jeho odovzdania Podnájomcovi, znáša a zodpovedá za ne v plnom rozsahu Podnájomca. To isté sa vzťahuje aj na inštaláciu špeciálnych/výhradných technických zariadení, ktoré budú požadované úradmi alebo podľa Podnájomnej zmluvy, alebo sa stanú potrebnými na prevádzku a vybavenie Predmetu podnájmu, ako napríklad dodatočné zariadenia (nadštandardné kapacity) pre výmenu vzduchu a pod. K týmto, ako aj k prípadným neskorším stavebným zmenám, je potrebný predchádzajúci písomný súhlas Nájomcu.
- 4.2. Približný (nezáväzný) deň odovzdania Predmetu podnájmu oznámi Nájomca Podnájomcovi, pokiaľ to bude možné, aspoň 2 mesiace vopred. Záväzný deň

- odovzdania Predmetu podnájmu oznámi Nájomca Podnájomcovi najneskôr 7 dní vopred.
- 4.3. Nájomca oznámi Podnájomcovi predbežný termín otvorenia (prípadne znovuoťvorenia) Podchodu (celého alebo jeho časti) najneskôr 2 mesiace vopred. Presný termín otvorenia Nájomca oznámi Podnájomcovi 7 dní vopred.
- 4.4. Nárok Podnájomcu na odovzdanie Predmetu podnájmu vznikne najskôr po zložení podnájomnej zábezpeky podľa článku 6 nižšie, v lehote podľa bodu 6.1 nižšie.
- 4.5. Pri odovzdaní Predmetu podnájmu Nájomcom Podnájomcovi strany podpíšu odovzdávací protokol, v ktorom musia byť uvedené najmä vady, ktoré Podnájomca prípadne vytýka. Ak to bude možné, Nájomca zabezpečí odstránenie zistených a ním uznaných vád najneskôr do zamýšľaného otvorenia obchodu v Predmete podnájmu alebo do oficiálneho otvorenia alebo znovuoťvorenia Podchodu (celého alebo jeho časti). Podnájomca umožní Nájomcovi vykonanie prác na odstránenie vád a poskytne mu akúkoľvek nevyhnutnú súčinnosť. Bod 13.2 sa v takom prípade uplatní primerane. Vady, ktoré podstatne neobmedzujú užívanie Predmetu podnájmu na účel dohodnutý v Podnájomnej zmluve, neopravňujú Podnájomcu na odmietnutie prevzatia Predmetu podnájmu.
- 4.6. Nájomca umožní Podnájomcovi, ak to podľa uváženia Nájomcu nebude obmedzovať pokračovanie stavby (rekonštrukcie Podchodu), aby začal s vykonávaním stavebných prác a montážou vlastných zariadení do Predmetu podnájmu v súlade s Podnájomnou zmluvou ešte pred odovzdaním Predmetu podnájmu Podnájomcovi.
- 4.7. Podnájomca je povinný otvoriť obchod v Predmete podnájmu najneskôr do 4 týždňov od odovzdania Predmetu podnájmu Podnájomcovi (a) na základe zmluvy o budúcej zmluvy, predmetom ktorej bolo uzatvorenie tejto Podnájomnej zmluvy, alebo (b) na základe tejto Podnájomnej zmluvy, ak ohľadom jej uzatvorenia nebola uzatvorená zmluva o budúcej zmluve. Ak sa koná nové otvorenie Podchodu alebo jeho časti, v ktorej sa nachádza Predmet podnájmu, musí sa otvorenie obchodu v Predmete podnájmu uskutočniť v súlade s časovým harmonogramom otvorenia celého Podchodu alebo jeho príslušnej časti.
- 4.8. Zmluvné strany sa dohodli, že Predmet podnájmu bude Podnájomcovi odovzdaný v stave podľa Popisu stavby (Príloha č. 2 Podnájomnej zmluvy) a Časti C Podnájomnej zmluvy.
- 4.9. Pre vykonanie prác podľa bodu 4.6 vyššie sa vyžaduje predchádzajúci písomný súhlas Nájomcu. Pre účely získania súhlasu Nájomcu Podnájomca predloží Nájomcovi príslušné plány, príp. vizualizácie vhodných opatrení, a to bez zbytočného odkladu po uzatvorení tejto Podnájomnej zmluvy, ak tak neurobil podľa podmienok zmluvy o budúcej zmluve, predmetom ktorej je uzatvorenie tejto Podnájomnej zmluvy.
- 4.10. Podnájomca sa zaväzuje zariadiť Predmet podnájmu na vlastné náklady a zodpovednosť vybavením obchodu, ktorý v ňom bude prevádzkovať v súlade s účelom dohodnutým v Podnájomnej zmluve, a to najneskôr do dohodnutého dňa otvorenia obchodu (v súlade s bodom 4.7 vyššie).

4.11. Podnájomca sa ďalej zaväzuje na vlastné náklady inštalovať nad všetkými výkladmi a vstupnými priestormi nové, individuálne prispôsobené zariadenia 3D svetelnej reklamy.

5. Podnájomné, spoločné prevádzkové náklady, vlastné prevádzkové náklady, náklady na energiu, úprava podnájomného, platenie a vyúčtovanie

5.1. Podnájomné

5.1.1. Ročné Podnájomné za Obchodné priestory sa určuje z Obratu Podnájomcu (Obratové podnájomné) spôsobom podľa bodu **3.1 Časti A** Podnájomnej zmluvy. Rozhodujúca je pritom percentuálna sadzba uvedená v bode **3.1 Časti A** Podnájomnej zmluvy z ročného Obratu v zmysle bodu 5.1.2 nižšie. Ročné Obratové podnájomné sa platí spôsobom podľa bodu 5.7.5 nižšie. Minimálne sa však za Obchodné priestory platí mesačné minimálne podnájomné uvedené v bode **3.2 písm. e Časti A** Podnájomnej zmluvy spôsobom podľa bodu 5.7 nižšie. Za Vedľajšie plochy sa platí mesačné podnájomné uvedené v bode **3.3 Časti A** Podnájomnej zmluvy spôsobom podľa bodu 5.7 nižšie, ktoré sa pripočíta k Obratovému podnájomnému, resp. k mesačnému minimálnemu podnájomnému podľa 1. až 4. vety tohto bodu. Celkovo sa teda v každom prípade uhrádza najmenej tzv. celkové minimálne mesačné podnájomné, ako je uvedené v bode **3.4 Časti A** Podnájomnej zmluvy.

5.1.2. Obratom sa pre účely tejto Podnájomnej zmluvy rozumejú všetky príjmy (bez dane z pridanej hodnoty) z celkového predaja tovarov a služieb a všetky ostatné príjmy, ktoré dosiahne Podnájomca alebo tretia osoba namiesto Podnájomcu, z úkonov akéhokoľvek druhu vykonávaných v Predmete podnájmu pre seba a/alebo pre iné osoby, vrátane obratu dosiahnutého z predaja akýchkoľvek produktov vytvorených úplne alebo len čiastočne v Predmete podnájmu, bez ohľadu na to, či boli zákazníkovi odovzdané v Predmete podnájmu alebo mimo neho. Príjem z internetového predaja (predaja na diaľku) Podnájomcu sa zahŕňa do obratu, ak Predmet podnájmu slúži ako odberné miesto. Predaj na splátky sa pre účely zahrnutia do obratu považuje za predaj v hotovosti. V prípade, ak podnájomný vzťah začne alebo sa skončí v priebehu kalendárneho roka, je pre určenie obratového podnájomného v tomto roku rozhodujúca doba trvania podnájomného vzťahu v tomto kalendárnom roku.

5.1.3. Podnájomca je povinný pravidelne viesť podrobné záznamy všetkých príjmov z predaja tovarov a služieb, ako aj všetkých ostatných príjmov, ktoré sa zarátavajú do obratu v zmysle bodu 5.1.2 a vždy k 10. dňu každého kalendárneho štvrtroka predložiť Nájomcovi vlastnoručne podpísaný výkaz takého obratu za uplynulý štvrtrok.

5.1.4. Najneskôr do dvoch mesiacov od uplynutia každého kalendárneho roka predloží Podnájomca Nájomcovi súhrnný výkaz obratu v zmysle bodu 5.1.2 dosiahnutého vo všetkých kalendárnych štvrtrokoch uplynulého kalendárneho roka. Ak to Nájomca požaduje, výkaz podľa tohto bodu 5.1.4 musí byť overený a podpísaný auditorom alebo daňovým poradcom.

- 5.1.5. Nájomca môže od Podnájomcu požadovať, aby Nájomcom poverená odborne spôsobilá osoba nahliadla do účtovných a iných dokladov Podnájomcu týkajúcich sa Podnájomcom vykázaného obratu v Predmete podnájomu. Podnájomca je v takom prípade povinný umožniť Nájomcom poverenej osobe v zmysle predchádzajúcej vety prístup k uvedeným dokladom vo vhodnom, vzájomne potvrdenom termíne.
- 5.1.6. Nájomca sa zaväzuje zachovávať mlčanlivosť o všetkých číselných údajoch a iných informáciách získaných z účtovných a iných dokladov Podnájomcu, ako aj o výške obrátového podnájomného a o výške obratu Podnájomcu. Ustanovenie bodu 22.4 nižšie tým nie je dotknuté.

5.2. Spoločné prevádzkové náklady

- 5.2.1. Spoločné prevádzkové náklady Podchodu, najmä náklady na prevádzku, upratovanie, opravy, údržbu spoločných zariadení, vybavenia a verejnej časti Podchodu znášajú všetci podnájomcovia Podchodu podľa pomeru výmery ich Obchodných priestorov v zmysle bodu 3.2 Časť A Podnájomnej zmluvy k celkovej výmere všetkých obchodných priestorov v Podchode. Tieto prevádzkové náklady zahŕňajú najmä náklady na:
- 5.2.1.1. spoločné priestory, zariadenia a vybavenie stavebnej a technickej povahy, ako aj vstupy do Podchodu, toalety, hasiace zariadenia a zariadenia na ochranu pred požiarmi;
 - 5.2.1.2. čistenie verejnej časti Podchodu;
 - 5.2.1.3. dodávky elektrickej energie pre spoločné zariadenia a vybavenia, zásobovanie vodou a odvádzanie odpadových vôd, vrátane verejných poplatkov, ak tieto náklady neuhrádzajú jednotliví podnájomcovia. K tomu patrí najmä spotreba vody v spoločných priestoroch, prípadne zariadeniach a vybaveniach využívaných zákazníkmi mimo jednotlivých prenajímaných priestorov/plôch (napr. toalety, vykurovacie zariadenia, hasiace zariadenia a zariadenia na ochranu pred požiarmi);
 - 5.2.1.4. ochranu, zabezpečenie a miestnu starostlivosť o Podchod, vrátane prevádzkových nákladov (vrátane podnájomného a prevádzkových nákladov), kanceláriu správcu Podchodu a zamestnanie potrebného personálu, najmä personálne náklady správy Podchodu;
 - 5.2.1.5. zmeny na existujúcich spoločných zariadeniach a vybaveniach, vykonané výlučne na základe úradných pokynov po dostavbe Podchodu;
 - 5.2.1.6. svetelné zariadenia, zariadenia pre umiestnenie informačných tabúl, smerové tabule vo vnútri a mimo Podchodu;
 - 5.2.1.7. verejné poplatky týkajúce sa a súvisiace s Podchodom alebo inkasovaným podnájomným (napr. dane, poplatky, príspevky),

poistné (najmä poistenie majetku a zodpovednosti, vrátane poistného za poistenie proti terorizmu, ak Nájomca takéto poistenie uzatvorí), bremená súvisiace s Podchodom;

- 5.2.1.8. náklady na odvoz odpadu, ak to zabezpečuje Nájomca;
- 5.2.1.9. náklady na odstránenie hmyzu a škodcov, ak to Nájomca zabezpečuje;
- 5.2.1.10. náklady na odmeny odborným poradcom, najmä účtovným firmám, audítorm, právnym poradcom, či iným odborným poradcom a konzultantom (a súvisiace náklady) vynaložené v súvislosti s prevádzkovaním Podchodu;
- 5.2.1.11. náklady na akékoľvek opravy, servis a údržbu Podchodu a akýchkoľvek jeho zariadení.

5.2.2. Náklady na prevádzku, údržbu a opravy výtahov a eskalátorov v Podchode sú výslovne vylúčené zo spoločných prevádzkových nákladov (vrátane nákladov na spotrebu elektriny). Toto neplatí pre osobitný výťah slúžiaci na zásobovanie podnájomných jednotiek v Podchode (v prípade, ak by bol takýto výťah vybudovaný).

5.2.3. Nájomca je kedykoľvek oprávnený stanoviť pre prevádzkové náklady (všetky alebo len jednotlivé druhy) nové meradlo/kľúč pre ich rozdelenie, pokiaľ je to z vecného hľadiska vhodné alebo primerané.

5.2.4. Nájomca je oprávnený previesť výkon činností, náklady na ktoré sú uvedené v bode 5.2.1 vyššie, úplne alebo z časti, na ním zvoleného správcu Podchodu. Podnájomca s takýmto prevodom súhlasí a zaväzuje sa uzatvoriť s ustanoveným správcou Podchodu príslušnú zmluvu.

5.2.5. Náklady na správu Podchodu znáša Podnájomca vo výške 8 % ním plateného ročného netto podnájomného bez prevádzkových nákladov a bez DPH. Nájomca je oprávnený vyúčtovať Podnájomcovi sumu nižšiu ako je stanovená v prvej vete tohto bodu 5.2.5 podľa vlastného uváženia.

5.2.6. Prípadné zvýšenia poistného na Podchod, ktoré sú zapríčinené špeciálnym prevádzkovým užívaním Predmetu podnájomu zo strany Podnájomcu, musí Podnájomca uhradiť Nájomcovi. Zmeny na strane Podnájomcu, ktoré nastanú počas podnájomného vzťahu, a ktoré môžu viesť k zvýšeniu poistného na Podchod, je Podnájomca povinný oznámiť Nájomcovi bez zbytočného odkladu.

5.3. Náklady na vetranie, chladenie a vykurovanie (prívod a odvod vzduchu)

5.3.1. Náklady na

- 5.3.1.1. vetranie spoločných priestorov Podchodu,
- 5.3.1.2. vetranie priestorov všetkých Podnájomcov v Podchode a

5.3.1.3. chladenie a vykurovanie spoločných priestorov Podchodu,

napríklad náklady na prevádzku, údržbu a opravy príslušných technických zariadení, vrátane nákladov na spotrebu elektriny či inými látkami, ak nie je stanovené inak, sú súčasťou spoločných prevádzkových nákladov podľa bodu 5.2.

5.3.2. Náklady na elektrickú energiu spotrebovanú pri chladení a vykurovaní Predmetu podnájmu znáša výlučne Podnájomca v celom rozsahu a považujú sa za tzv. vlastné prevádzkové náklady Podnájomcu.

5.3.3. V prípade požiadavky Podnájomcu na vetranie Predmetu podnájmu nad štandardnú kapacitu vetrania podľa **Prílohy č. 2** Popis stavby, znáša Podnájomca s tým súvisiace náklady v celom rozsahu (ako vlastné prevádzkové náklady).

5.4. Energie (plyn, elektrina a voda)

5.4.1. Vedenia na rozvod plynu (ak je zavedený), elektriny a vody, môže Podnájomca využívať iba v takom rozsahu, aby nedochádzalo k ich preťaženiu. Na základe žiadosti Podnájomcu, môže Nájomca zabezpečiť pre Podnájomcu väčšiu kapacitu, rozšírením prípojok na náklady a zodpovednosť Podnájomcu.

5.4.2. Podnájomca je povinný zabezpečiť inštaláciu meradiel vlastnej spotreby plynu, elektrickej energie v Predmete podnájmu, a to prostredníctvom odborne spôsobilej osoby a na vlastné náklady.

5.4.3. V prípade potreby Nájomca nainštaluje pre meranie spotreby vody Podnájomcu podružný vodoměr, a to na náklady Podnájomcu.

5.4.4. Náklady na dodávku elektriny, plynu a vody do a odvedenie odpadových vôd z Predmetu podnájmu, znáša Podnájomca a predstavujú tzv. vlastné prevádzkové náklady.

5.4.5. Všetky meracie zariadenia na meranie spotreby energií Podnájomcu musia byť nainštalované a udržiavané tak, aby boli ľahko dostupné a aby boli údaje na nich dobre čitateľné.

5.4.6. V prípade poruchy alebo škody na vedení či iných zariadeniach pre dodávku energií do Predmetu podnájmu je Podnájomca povinný zabezpečiť okamžité odpojenie Predmetu podnájmu od týchto energií. Ak to nie je možné, alebo ak sa poruchy alebo škoda dotýkajú aj ostatných podnájomcov Podchodu, je Podnájomca povinný o tom informovať Nájomcu bez zbytočného odkladu.

5.4.7. Ak je zásobovanie energiami (plynom, elektrinou, vodou) alebo odvádzanie odpadových vôd obmedzené alebo prerušené na prechodnú dobu, z dôvodov, ktoré nezavinil Nájomca, najmä, nie však výlučne, z dôvodu povodne, zemetrasenia alebo inej *vis maior*, Podnájomca nemá voči

Nájomcovi právo na zníženie podnájomného, nárok na náhradu škody, ani žiadne iné nároky.

5.4.8. Zásobovanie energiami (plyn, elektrina, voda) je Nájomca oprávnený zabezpečiť:

5.4.8.1. dodávateľmi podľa vlastného uváženia s refakturáciou nákladov na spotrebu energií Podnájomcovi, alebo

5.4.8.2. vytvorením možnosti pre Podnájomcu na priame pripojenie sa na odber od iných dodávateľov.

5.4.9. Ak Nájomca poskytuje Podnájomcovi energie (plyn, elektrina, voda) prostredníctvom dodávateľov, Podnájomca si v prípade obmedzenia či prerušenia dodávky energií alebo v prípade akejkoľvek inej poruchy v tejto súvislosti, nebude voči dodávateľom uplatňovať iné nároky než tie, ktoré by prislúchali aj Nájomcovi podľa všeobecne záväzných právnych predpisov. Podnájomca je povinný obmedzenie či prerušenie dodávky energie, či iné poruchy, oznámiť príslušnému dodávateľovi.

5.4.10. Nájomca si vyhradzuje právo kedykoľvek počas podnájomného vzťahu, na základe vlastného uváženia, akýmkoľvek dovoľeným spôsobom, zrušiť zmluvu ohľadom zásobovania Podchodu energiami a Predmetu podnájomu s dodávateľmi a uzatvoriť nové zmluvy s novými dodávateľmi.

5.5. Daň z pridanej hodnoty a iné dane a poplatky

5.5.1. Všetky čiastky, ktoré platí Podnájomca Nájomcovi podľa tejto Podnájomnej zmluvy, sú uvedené bez dane z pridanej hodnoty. Podnájomca je povinný zaplatiť navyše k týmto čiastkam daň z pridanej hodnoty v zákonnej výške, ktorú Nájomca zvlášť vyčíslí.

5.5.2. Ak je Podnájomca v zmysle všeobecne záväzných právnych predpisov povinný zaregistrovať sa ako platca dane z pridanej hodnoty, je povinný tak urobiť a oznámiť túto skutočnosť Nájomcovi bez zbytočného odkladu a predložiť mu príslušné osvedčenie o registrácii najneskôr na začiatku nájomného vzťahu.

5.5.3. Ak Podnájomca nesplní svoje povinnosti podľa bodu 5.5.2 vyššie, je povinný nahradiť Nájomcovi akúkoľvek ujmu, ktorá mu tým vznikne. Dôkazné bremeno ohľadom skutočností, že Podnájomca nemá povinnosť v zmysle bodu 5.5.2 vyššie, nesie Podnájomca.

5.5.4. V prípade zavedenia novej dane, poplatku alebo inej verejnej platby v súvislosti s podnájomom, Podchodom alebo Nájomcom, ktoré ovplyvnia výšku čistého príjmu Nájomcu z podnájomu podľa Podnájomnej zmluvy, je Nájomca oprávnený jednostranne zvýšiť výšku podnájomného tak, aby výsledná suma čistého príjmu Nájomcu z podnájomu podľa Podnájomnej zmluvy ostala nezmenená a Podnájomca s tým súhlasí.

5.6. Indexácia podnájomného

- 5.6.1. Výška celkového minimálneho mesačného podnájomného uvedená v bode 3.4 Časti A Podnájomnej zmluvy (celkové minimálne mesačné podnájomné za Obchodné priestory a Vedľajšie priestory) sa bude každoročne zvyšovať tak, aby zodpovedala percentuálnej zmene mesačného harmonizovaného indexu spotrebiteľských cien v Slovenskej republike stanoveného EUROSTAT-om („Index“) za rozhodné obdobie stanovené podľa bodov 5.6.2 a 5.6.3 nižšie. Každé zvýšenie minimálneho podnájomného podľa tohto bodu 5.6 je účinné od 01. januára.
- 5.6.2. Základom pre prvú úpravu výšky celkového (minimálneho) mesačného podnájomného je percentuálna zmena Indexu v mesiaci august prvého celého kalendárneho roka trvania podnájomu oproti Indexu v mesiaci, za ktorý vznikla Podnájomcovi povinnosť zaplatiť celkové minimálne mesačné podnájomné prvýkrát.
- 5.6.3. Základom pre druhú a každú ďalšiu úpravu výšky celkového minimálneho mesačného podnájomného je percentuálna zmena Indexu v mesiaci august oproti Indexu v mesiaci august predošlého kalendárneho roka.
- 5.6.4. Prvé zvýšené podnájomné podľa bodu 5.6.2 vyššie bude východiskovým minimálnym podnájomným pre zvýšenie podnájomného v nasledujúcom roku (kumulatívny princíp). Každá ďalšia úprava podnájomného zohľadní všetky predchádzajúce úpravy (indexácie).
- 5.6.5. Pre účely odstránenia akýchkoľvek pochybností ohľadom aplikácie bodov 5.6.1 až 5.6.4 vyššie, sa uvádza tento príklad:

Ak vznikne Podnájomcovi povinnosť zaplatiť celkové minimálne mesačné podnájomné prvýkrát v mesiaci september 2017, potom je pre prvé zvýšenie celkového minimálneho mesačného podnájomného rozhodný stav Indexu v auguste 2018, pričom celkové minimálne mesačné podnájomné bude zvýšené s účinnosťou od 01.01.2019 o percentuálnu sadzbu, o ktorú sa percentuálne zvýšil stav Indexu od septembra 2017 do augusta 2018. Pre ďalšie zvýšenie celkového minimálneho mesačného podnájomného bude rozhodná percentuálna zmena stavu Indexu medzi augustom 2018 a augustom 2019, pričom zvýšenie doterajšieho celkového minimálneho mesačného podnájomného bude účinné od 01.01.2020. To isté platí analogicky pre všetky nasledujúce roky trvania podnájomu.

- 5.6.6. Zníženie celkového minimálneho mesačného podnájomného z dôvodu zodpovedajúcej zmeny Indexu týmto Zmluvné strany, na základe vzájomnej dohody, vylučujú.
- 5.6.7. Ak nie je možné zistiť výšku Indexu (napríklad z dôvodu jeho zrušenia alebo nezverejňovania), Zmluvné strany sa zaväzujú dohodnúť si bez zbytočného odkladu nový cenový index alebo mechanizmus zvyšovania celkového minimálneho mesačného podnájomného, ktorý bude čo najlepšie zabezpečovať dosiahnutie účelu sledovaného v tomto bode 5.6.

5.7. Platenie a vyúčtovanie podnájomného, spoločných prevádzkových a vlastných prevádzkových nákladov

- 5.7.1. Všetky platby podľa Podnájomnej zmluvy sa platia v mene EURO.
- 5.7.2. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca predloží (nie je však na to povinný) Podnájomcovi na začiatku podnájomného vzťahu (v zmysle bodu 3.1 vyššie) prehľad obsahujúci čiastky splatné Podnájomcom na základe tejto Podnájomnej zmluvy (daňové doklady), vrátane prislúchajúcej dane z pridanej hodnoty a dátumu splatnosti.
- 5.7.3. Všetky platby podľa tejto Podnájomnej zmluvy uhradí Podnájomca Nájomcovi na ním určené miesto. Ak sa začiatok podnájomného vzťahu nezhoduje so začiatkom kalendárneho mesiaca, sú čiastky za obdobie od začiatku podnájomu do konca príslušného kalendárneho mesiaca splatné tretí pracovný deň nasledujúceho kalendárneho mesiaca.
- 5.7.4. **Minimálne podnájomné.** Celkové minimálne mesačné podnájomné je splatné mesačne vopred, a to najneskôr tretí pracovný deň príslušného kalendárneho mesiaca, za ktorý sa podnájomné hradí. Celkové minimálne mesačné podnájomné bude Podnájomca uhrádzať prevodom na účet Nájomcu, pričom platba sa považuje za uhradenú v deň pripísania čiastky na účet Nájomcu.
- 5.7.5. **Obratové podnájomné.** Obratové podnájomné je splatné nasledovne:
- 5.7.5.1. do 21 dní od skončenia každého kalendárneho štvrťroka je splatná taká čiastka, o ktorú obratové podnájomné za uplynulý štvrťrok presiahlo minimálne podnájomné za Obchodné priestory (v zmysle bodu 3.2 písmen d, e Časti A Podnájomnej zmluvy) za rovnaké obdobie;
- 5.7.5.2. ročné vyúčtovanie obratového podnájomného sa vykoná do troch mesiacov od uplynutia kalendárneho roka, na základe oznámenia výšky ročného obratu Podnájomcom Nájomcovi podľa bodu 5.1.4 vyššie. Prípadný kladný rozdiel medzi ročným vyúčtovaním obratového podnájomného a súčtom čiastok uhradených Podnájomcom za dotknuté ročné obdobie v zmysle bodu 5.7.5.1 vyššie, bude (a) Podnájomcom doplatený Nájomcovi v najbližšom termíne splatnosti celkového minimálneho mesačného podnájomného nasledujúcom po ročnom vyúčtovaní podľa tohto bodu 5.7.5.2 alebo (b) započítaný voči najbližšie splatnému celkovému minimálnemu mesačnému podnájomnému.
- 5.7.6. **Spoločné prevádzkové náklady.** Podnájomca sa zaväzuje hradiť Nájomcovi zálohové platby na spoločné prevádzkové náklady podľa bodu 5.2 a 5.3.1 vyššie, a to vo výške stanovenej v bode 3.6 Časti A Podnájomnej zmluvy. Ustanovenia bodov 5.7.1 až 5.7.4 vyššie platia primerane. Ak nie je výslovne dohodnuté niečo iné, budú zálohové platby

vyúčtované podľa rozhodnutia Nájomcu buď polročne alebo ročne (vyúčtovacie obdobie). V prípade otvorenia Podchodu v druhej polovici kalendárneho roka bude vyúčtovanie zálohových platieb za túto časť roka vykonané až spoločne s vyúčtovaním za prvé úplné vyúčtovacie obdobie. Prípadné rozdiely medzi konečnou vyúčtovanou čiastkou a čiastkou uhradených zálohových platieb sa povinná Zmluvná strana zaväzuje uhradiť oprávnenej Zmluvnej strane najneskôr do 4 týždňov od doručenia vyúčtovania podľa tohto bodu 5.7.6 Podnájomcovi.

- 5.7.7. V období 4 týždňov od doručenia vyúčtovania podľa bodu 5.7.6 vyššie Podnájomcovi, umožní Nájomca Podnájomcovi, na žiadosť Podnájomcu, nahliadnuť do dokladov použitých pri vyúčtovaní, v termíne podľa vzájomnej dohody, v sídle Nájomcu, ak sa Zmluvné strany nedohodnú inak.
- 5.7.8. V prípade, ak Podnájomca nedoručí Nájomcovi počas 4 týždňov od uplynutia lehoty stanovenej v bode 5.7.7 námietky voči vyúčtovaniu, s riadnym odôvodnením, vyúčtovanie sa považuje za schválené zo strany Podnájomcu a právo Podnájomcu namietat voči vyúčtovaniu v celom rozsahu zaniká (preklúzia). Nájomca osobitne upozorní Podnájomcu na začatie plynutia prekluzívnej lehoty podľa tohto bodu 5.7.8.
- 5.7.9. V prípade, ak je zrejmé, že zálohové platby vo výške stanovenej v bode 3.6 Časti A Podnájomnej zmluvy, nepokryjú skutočné náklady, je Nájomca oprávnený jednostranne a pre Podnájomcu záväzne upraviť výšku zálohových platieb, a to kedykoľvek a s okamžitou platnosťou. Nájomca je oprávnený vyúčtovať zálohové platby v novej výške aj spätne ku začiatku prebiehajúceho vyúčtovacieho obdobia.
- 5.7.10. V súlade s bodom 5.7.6 vyššie Nájomca vyúčtuje Podnájomcovi všetky náklady podľa bodov 5.2 a 5.3.1 vyššie za príslušné vyúčtovacie obdobie. Faktúry dodávateľov doručené Nájomcovi po uplynutí vyúčtovacieho obdobia, budú zohľadnené pri nasledujúcom vyúčtovaní zálohových platieb. Ak sa podnájomný vzťah začína alebo končí priebehu Nájomcom určeného vyúčtovacieho obdobia, znáša Podnájomca náklady podľa bodov 5.2 a 5.3 vyššie pomerne podľa času trvania podnájomného vzťahu v danom vyúčtovacom období. Podnájomca nemá právo na vykonanie priebežného vyúčtovania počas vyúčtovacieho obdobia.
- 5.7.11. **Vlastné prevádzkové náklady.** V prípade, ak bude zásobovanie Predmetu podnájomu energiami podľa bodu 5.4 vyššie zabezpečovať Nájomca (v zmysle bodu 5.4.8.1 vyššie), tak je Podnájomca povinný nahradiť Nájomcovi náklady na spotrebu energií stanovené na základe skutočnej spotreby Podnájomcu v príslušnom kalendárnom mesiaci vždy do 15 dní po jeho skončení. Po skončení kalendárneho roka, v ktorom začala doba podnájomu je Nájomca oprávnený stanoviť výšku mesačných záloh za spotrebu energií. Mesačné zálohy sú v takom prípade splatné spolu s celkovým minimálnym mesačným podnájomným podľa bodu 5.7.4 a budú vyúčtované Nájomcom na základe skutočnej spotreby. Nájomca je oprávnený stanoviť mesačné, polročné alebo ročné vyúčtovanie záloh za

spotrebu energií. Ustanovenia bodov 5.7.6 až 5.7.10 sa použijú primerane. Ustanovenia tohto bodu 5.7.11 sa primerane použije aj na vyúčtovanie nákladov podľa bodov 5.3.2 (náklady na chladenie a vykurovanie Predmetu podnájmu) a 5.3.3 (náklady na vetranie Predmetu podnájmu nad štandardnú kapacitu).

- 5.7.12. V prípade omeškania Podnájomcu s akoukoľvek platbou podľa tejto Podnájomnej zmluvy je Nájomca oprávnený požadovať od Podnájomcu zmluvne dohodnuté úroky z omeškania vo výške o 10 percentuálnych bodov viac ako je trojmesačná medzibanková úroková sadzba EURIBOR (3M EURIBOR + 10 % p. a.). Nájomca je okrem toho oprávnený požadovať od Podnájomcu náhradu nákladov vo výške 2,50 EUR za upomienku.
- 5.7.13. Podnájomca môže (1) svoje nároky a pohľadávky voči národom a pohľadávkam Nájomcu jednostranne započítať alebo (2) uplatniť voči majetku Nájomcu zádržné právo za účelom zabezpečenia svojich nárokov a pohľadávok len vtedy, ak (a) boli tieto nároky a pohľadávky Podnájomcu voči Nájomcovi (a) právoplatne potvrdené súdnym rozhodnutím, alebo (b) písomne uznané Nájomcom. Postúpenie pohľadávok Podnájomcu voči Nájomcovi sa vylučuje.
- 5.7.14. Podnájomca má právo na zníženie podnájomného iba v prípade, ak Predmet podnájmu možno pre vady užívať obmedzene alebo nemožno užívať vôbec, a zároveň výška, o ktorú sa podnájomné znižuje, (a) vyplýva z právoplatného rozhodnutia príslušného súdu alebo (b) bola písomne uznaná Nájomcom. Uplatnenie práva na zníženia podnájomného je Podnájomca povinný oznámiť Nájomcovi bez zbytočného odkladu, najneskôr do 14 dní, odkedy mohlo byť toto právo prvýkrát uplatnené; v opačnom prípade právo na zníženie podnájomného zaniká (preklúzia).
- 5.7.15. Preplatky na podnájomnom, zálohách na spoločné príp. aj vlastné prevádzkové náklady, podnájomná zábezpeka podľa bodu 6.1, hotovostná kaucia podľa bodu 6.3, alebo akékoľvek iné čiastky, ktoré je Nájomca povinný vrátiť Podnájomcovi, nepodliehajú úročeniu.
- 5.7.16. V prípade, ak akákoľvek platba Podnájomcu nepostačuje na pokrytie všetkých jeho splatných záväzkov voči Nájomcovi, je Nájomca oprávnený, bez ohľadu na vôľu Podnájomcu, započítať ju najskôr na úhradu nevykonateľných pohľadávok a až následne na úhradu vykonateľných pohľadávok, a síce vždy najskôr na pohľadávky najskôr splatné a až následne na pohľadávky splatné neskôr.

6. Podnájomná zábezpeka

- 6.1. Podnájomca zloží Nájomcovi podnájomnú zábezpeku vo výške čiastky podľa bodu 6 Časti A Podnájomnej zmluvy. Podnájomná zábezpeka musí byť poskytnutá formou bankovej záruky v znení, ktorého vzor tvorí súčasť tejto Podnájomnej zmluvy ako jej Príloha č. 3 a v súlade s bodom 6.2 nižšie, alebo formou hotovostnej kaucie v zmysle bodu 6.3 nižšie, a to najneskôr do 4 týždňov od uzatvorenia tejto Podnájomnej zmluvy alebo do 7 dní pred odovzdaním priestorov Podnájomcovi, podľa toho, ktorý

prípade nastane skôr, ak už nebola uhradená na základe zmluvy o budúcej zmluve, predmetom ktorej je uzatvorenie tejto Podnájomnej zmluvy; podnájomná zábezpeka zložená podľa zmluvy o budúcej zmluve, predmetom ktorej je uzatvorenie tejto Podnájomnej zmluvy, sa považuje za podnájomnú zábezpeku zloženú podľa tejto Podnájomnej zmluvy.

- 6.2. Banková záruka musí byť platná najmenej 3 mesiace po uplynutí dohodnutej doby podnájomu. V prípade, ak je platnosť bankovej záruky časovo obmedzená na kratšiu dobu, Podnájomca sa zaväzuje predložiť Nájomcovi novú bankovú záruku v súlade s touto Podnájomnou zmluvou najneskôr 2 mesiace pred ukončením platnosti takejto bankovej záruky. Ak Podnájomca nepredloží Nájomcovi novú bankovú záruku v súlade s podmienkami tejto Podnájomnej zmluvy, najmä v predpísanej forme a lehote, je Nájomca oprávnený vyčerpať v danom čase platnú bankovú záruku a zadržať z nej získanú čiastku ako hotovostnú kauciu.
- 6.3. Namiesto bankovej záruky môže Podnájomca poskytnúť Nájomcovi hotovostnú kauciu. Takúto hotovostnú kauciu môže Nájomca žiadať od Podnájomcu aj v prípade, ak Podnájomca neposkytol Nájomcovi bankovú záruku riadne a včas podľa tejto Podnájomnej zmluvy.
- 6.4. Nájomca je oprávnený uspokojiť z podnájomnej zábezpeky svoje nároky vyplývajúce z tejto Podnájomnej zmluvy, ak Podnájomca nesplní svoje záväzky vôbec, alebo ich splní len sčasti alebo s oneskorením. Podnájomná zábezpeka slúži aj na krytie nárokov Nájomcu na náhradu škody, a to aj v súvislosti s ukončením podnájomného vzťahu. Nájomca vráti Podnájomcovi podnájomnú zábezpeku po skončení podnájomného vzťahu, ak Nájomca nebude mať voči Podnájomcovi žiadne neuspokojené nároky. V prípade, ak Nájomca počas doby trvania podnájomného vzťahu vyčerpá podnájomnú zábezpeku v súlade s touto Podnájomnou zmluvou, je Podnájomca povinný ju doplniť do pôvodného rozsahu, a to bez zbytočného odkladu od jej vyčerpania. Nájomca je oprávnený podľa vlastného uváženia jednostranne započítať čiastku podnájomnej zábezpeky voči nárokom voči Podnájomcovi.
- 6.5. V prípade zmeny v osobe Nájomcu je Nájomca oprávnený odovzdať novému nájomcovi podnájomnú zábezpeku, resp. previesť na nového nájomcu všetky práva vyplývajúce z podnájomnej zábezpeky. Podnájomca s takým odovzdaním podnájomnej zábezpeky a prevodom práv vyplývajúcim z podnájomnej zábezpeky výslovne súhlasí. Zmenu v osobe nájomcu Nájomca písomne oznámi Podnájomcovi bez zbytočného odkladu.

7. Reklamné zariadenia

- 7.1. Podnájomca je oprávnený umiestňovať a inštalovať reklamné zariadenia v Podchode, ktoré slúžia na propagáciu Podnájomcu alebo na podporu predaja jeho tovarov alebo služieb (napríklad firemné štíty, výklady, predajné automaty, atď.) mimo Predmetu podnájomu len na základe predchádzajúcej osobitnej písomnej dohody s Nájomcom. Akákoľvek reklama v zmysle tohto bodu 7.1 musí byť v súlade s celkovým charakterom a vzhľadom Podchodu.
- 7.2. Podnájomca je vo vzťahu k Predmetu podnájomu povinný získať všetky potrebné verejnoprávne povolenia a splniť všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecných

právnych predpisov alebo iných právnych aktov v súvislosti s reklamou podľa bodu 7.1 vyššie, a to na vlastné náklady a zodpovednosť.

- 7.3. V prípade porušenia povinností Podnájomcu podľa bodov 7.1 a 7.2, Podnájomca zodpovedá Nájomcovi za akúkoľvek ujmu, ktorá mu tým vznikne.

8. Zachovávanie spoločného záujmu

- 8.1. Podnájomca berie na vedomie, že vytvorenie celkového pozitívneho dojmu Podchodu je v záujme všetkých jeho podnájomcov, a preto Podnájomca berie na vedomie a zaväzuje sa dodržiavať nasledujúce ustanovenia:

- 8.1.1. Optimálny vzhľad komerčnej časti Podchodu je jedným z podstatných predpokladov atraktivity Podchodu. Podnájomca je preto povinný starať sa o to, aby vzhľad fasád, svetelných reklám, výkladov a vstupných priestorov do Predmetu podnájmu zodpovedal charakteru nákupnej pasáže.
- 8.1.2. Podnájomca je povinný prispôbiť podobu svojho obchodu v Predmete podnájmu (najmä z hľadiska zariadenia obchodu a prezentácie tovaru) štandardu v Podchode.
- 8.1.3. Akékoľvek výpredaje, napríklad likvidačný a jubilejný výpredaj, sú prípustné iba s predchádzajúcim písomným súhlasom Nájomcu.
- 8.1.4. Podnájomca bude obchod v Predmete podnájmu prevádzkovať na celej prenajatej ploche v súlade s charakterom komerčnej časti Podchodu. Podnájomca sa zdrží akéhokoľvek konania, ktoré môže narušiť alebo ohroziť oprávnené záujmy ostatných podnájomcov či Nájomcu alebo spôsobiť škodu na Podchode. Podnájomca bude udržiavať zásoby sortimentu, ktorý je pre jeho druh obchodu obvyklý, a bude svoj obchod aj v ostatných ohľadoch prevádzkovať tak, aby mohol uspokojivo obsluhovať svojich zákazníkov.
- 8.1.5. Nájomca môže záväzne pre všetkých podnájomcov upraviť dobu, počas ktorej musí byť obchod Podnájomcu v Predmete podnájmu osvetlený, vrátane svetelnej reklamy, a to aj po zatváracíj dobe komerčnej časti Podchodu.

9. Povinnosť prevádzkovať Predmet podnájmu

- 9.1. Podnájomca je povinný nepretržite užívať Predmet podnájmu počas celej doby podnájmu v súlade s účelom, na ktorý je dohodou určený, a neponechať Predmet podnájmu úplne ani sčasti nevyužitý, či prázdny. Krátkodobé zatvorenie obchodu v Predmete podnájmu (napríklad z dôvodu obedňajšej prestávky, dní odpočinku, prevádzkových prázdnin, inventúr a pod.) nie je prípustné.
- 9.2. Povinnosť Podnájomcu prevádzkovať Predmet podnájmu zahŕňa takisto povinnosť:
- 9.2.1. zabezpečiť ponuku porovnateľnú s inými prevádzkami Podnájomcu na území mesta Bratislavy, a to rozsahom ponuky, kvalitou, ako aj cenou tovarov či služieb, a súčasne zachovať štandardy platné v komerčnej časti Podchodu.

- 9.2.2. zabezpečiť platobný styk prostredníctvom POS terminálu s akceptovaním všetkých v Slovenskej republike bežných platobných a kreditných kariet."
- 9.3. Predmet podnájmu musí byť otvorený a prevádzkovaný na celej prenajatej ploche minimálne počas otváracej doby pevne stanovenej Nájomcom pre všetky predajné dni. Ak nie je Nájomcom stanovené inak, otváracia doba je nasledovná: každý deň (pracovný deň aj víkend) od 7:00 do 19:00 hod. Podnájomca súhlasí, že uvedená otváracia doba môže byť Nájomcom jednostranne zmenená záväzne pre všetkých podnájomcov a Podnájomca si v tejto súvislosti nebude voči Nájomcovi uplatňovať žiadne nároky. Podnájomca je oprávnený mať Predmet podnájmu otvorený a ho prevádzkovať aj nad rámec otváracej doby stanovenej Nájomcom podľa tohto bodu 9.3.
- 9.4. Podnájomca nemá nárok na prevádzku technického zariadenia Podchodu, najmä prívodu a odvodu vzduchu, eskalátorov a inej dopravnej techniky, mimo Nájomcom pevne stanovenej otváracej doby v zmysle bodu 9.3 vyššie. Požiadavky na zabezpečenie ochrany Predmetu podnájmu proti zamrznutiu aj mimo otváracej doby (temperovanie) tým nie sú dotknuté.
- 10. Údržba a opravy Predmetu podnájmu**
- 10.1. Ak nie je ďalej stanovené inak, Podnájomca je povinný na vlastné náklady zabezpečiť upratovanie, údržbu, opravy väd interiéru, úpravy a opravy vo vnútri Predmetu podnájmu, a to vrátane vonkajšej strany jeho fasády (okien) a vstupného/-ných zariadenia/-í (obe vo vlastníctve Nájomcu). To platí aj pre technické zariadenia (najmä elektrické a sanitárne inštalácie, atď.), ak sa nachádzajú v alebo na Predmete podnájmu a sú užívané výlučne Podnájomcom, okrem zariadení podľa bodu 10.3 nižšie a zariadení, ktoré tvoria bezpečnostné zariadenia a rozvodné siete Nájomcu, spoločné pre viacerých podnájomcov. Na vyhnutie sa pochybnostiam, Podnájomca je v plnom rozsahu zodpovedný za údržbu, opravy alebo obnovu zariadenia na prečerpávanie odpadovej vody z Predmetu podnájmu a znáša s tým spojené náklady. Práce na technických zariadeniach môžu byť zadávané jedine odborne spôsobilým osobám.
- 10.2. Ak Podnájomca napriek písomnej žiadosti Nájomcu nespĺní povinnosti uvedené v bode 10.1 vyššie ani v rámci primeranej lehoty poskytnutej Podnájomcovi Nájomcom, je Nájomca oprávnený bez ďalšieho zabezpečiť vykonanie potrebných prác na náklady Nájomcu. V prípade nebezpečenstva škody Nájomca nie je povinný Podnájomcu písomne žiadať a poskytnúť mu primeranú lehotu v zmysle prvej vety podľa tohto bodu 10.2, ale je oprávnený ihneď zabezpečiť vykonanie potrebných prác na náklady Nájomcu.
- 10.3. Údržbu a opravy zariadení na výmenu vzduchu, kúrenie a chladenie, alebo iných v Predmete podnájmu, ktoré sú vo vlastníctve Nájomcu, zabezpečuje Nájomca a Podnájomca je povinný poskytnúť mu k tomu všetku potrebnú súčinnosť. Náklady na údržbu a opravy technických zariadení Nájomcu tvoria súčasť prevádzkových nákladov v zmysle bodu 5.2.1 vyššie.

11. Stavebné úpravy vykonávané Podnájomcom

- 11.1. Akékoľvek úpravy, stavebné úpravy, prestavby, výstavby, inštalácie a pod., ktoré vykonáva Podnájomca, môžu byť uskutočnené len na prechodný čas a nestávajú sa súčasťou budovy Podchodu.
- 11.2. Činnosti podľa bodu 11.1 je Podnájomca oprávnený vykonať iba na základe predchádzajúceho písomného súhlasu Nájomcu. Za získanie potrebných povolení a splnenie povinností vyplývajúcich z príslušných právnych predpisov v tejto súvislosti je zodpovedný v plnom rozsahu Podnájomca. Všetky náklady na činnosti podľa bodu 11.1 (vrátane prípadných správnych poplatkov) znáša výlučne Podnájomca.
- 11.3. Súhlas Nájomcu udelený Podnájomcovi v zmysle bodu 11.2 bude platiť aj ako súhlas Nájomcu k daňovým odpisom nákladov Podnájomcu vynaložených na technické zhodnotenie Predmetu podnájmu, najmä všetkých tých nákladov, ktoré sú nutné na úpravu Predmetu podnájmu za účelom jeho uvedenia do prevádzky v zmysle Podnájomnej zmluvy. Odpisy sa uplatnia v súlade so zákonom o dani z príjmov v platnom znení. Ak Podnájomca vykoná technické zhodnotenie Predmetu podnájmu na svoje náklady, Nájomca nenavýši nadobúdaciú hodnotu Predmetu podnájmu o Podnájomcom vynaložené výdavky. Nájomca potvrdzuje, že v nájomnej zmluve s vlastníkom Predmetu podnájmu je uvedený súhlas prenajímateľa s odpisovaním technického zhodnotenia a záväzok prenajímateľa nezvýšiť nadobúdaciú hodnotu Predmetu podnájmu.
- 11.4. Na umiestnenie zariadení prenosnej techniky (napríklad káblových prípojek a pod.) je potrebný predchádzajúci písomný súhlas Nájomcu.

12. Zodpovednosť Podnájomcu

- 12.1. Podnájomca zodpovedá za škody, ktoré spôsobí na Predmete podnájmu on, jeho zamestnanci, ním poverení remeselníci, dodávatelia, zákazníci a iné osoby, ktoré k nemu majú vzťah, ibaže by Podnájomca preukázal, že ani on, ani uvedené osoby nezavinili spôsobenú škodu.
- 12.2. Nájomca môže požadovať, aby Podnájomca bezodkladne odstránil škody, za ktoré podľa bodu 12.1 vyššie zodpovedá.
- 12.3. Ak sa Podnájomca dozvie o akýchkoľvek škodách na Podchode alebo na Predmete podnájmu, je povinný to oznámiť Nájomcovi bez zbytočného odkladu. Za škodu spôsobenú oneskoreným oznámením škody Nájomcovi zodpovedá Podnájomca.

13. Stavebné úpravy a iné práce vykonávané Nájomcom

- 13.1. Nájomca má právo vykonávať v Podchode akékoľvek stavebné úpravy či iné práce mimo Predmetu podnájmu bez súhlasu Podnájomcu. Nájomca je oprávnený najmä vykonávať vylepšenia a stavebné úpravy Podchodu smerujúce k zachovaniu Podchodu alebo Predmetu podnájmu, k odvracaniu hroziaceho nebezpečenstva, alebo k odstráneniu väd alebo škôd, vrátane takých prác, ktoré síce nie sú nevyhnutné, ale sú účelné, napríklad modernizácia Podchodu či Predmetu podnájmu. Podnájomca sa pre taký prípad zaväzuje (a) ponechať prístupné dotknuté časti

Predmetu podnájmu, (b) nebrániť vykonaniu prác a (c) strpieť rušenie spôsobené takýmito prácami, najmä hluk, prach, znečistenie, zápach, prekážky a pod.

- 13.2. V súvislosti s prácami podľa bodu 13.1 vyššie má Podnájomca právo na zníženie podnájomného iba v prípade, ak tieto práce podstatným spôsobom ovplyvňujú užívanie Predmetu podnájmu; ustanovenie bodu 5.7.14 tým ostáva nedotknuté.

14. Vrátenie Predmetu podnájmu

- 14.1. Pri ukončení podnájomného vzťahu je Podnájomca povinný vrátiť Predmet podnájmu Nájomcovi nasledujúcim spôsobom:

- 14.1.1. ak sa Zmluvné strany výslovne nedohodnú inak, Podnájomca odstráni z Predmetu podnájmu všetky huteľné veci a stavebné úpravy vykonané ním alebo prevzaté od predchádzajúceho podnájomcu, vrátane osvetľovacích telies, elektrokábllov až po rozvádzač, pričom nezáleží na tom, či a do akej miery sa stali súčasťou stavby Podchodu;
- 14.1.2. Podnájomca odstráni všetky svoje reklamné zariadenia umiestnené v Premete podnájmu;
- 14.1.3. Podnájomca upraví povrch podlahy tak, aby bol pripravený na polozenie novej podlahovej krytiny, v súlade s Prílohou č. 2 Popis stavby;
- 14.1.4. Podnájomca pripraví steny na nový náter, najmä zo stien odstráni tapety, obklady a pod.;
- 14.1.5. strop, ak ho Podnájomca nemá povinnosť odstrániť v zmysle bodu 14.1.1, Podnájomca vyčistí, poškodené stropné diely vymení na vlastné náklady a nerovnosti v strope vyrovná;
- 14.1.6. Podnájomca odovzdá Predmet podnájmu pozametáný a bez akýchkoľvek nečistôt;
- 14.1.7. Podnájomca vráti Nájomcovi všetky kľúče, ktoré Podnájomca získal v súvislosti s podnájomom.

- 14.2. V prípade, ak Podnájomca poruší svoje povinnosti podľa bodu 14.1 vyššie, je Nájomca oprávnený, podľa vlastného uváženia:

- 14.2.1. zabezpečiť splnenie povinností Podnájomcu podľa bodu 14.1 sám alebo prostredníctvom inej osoby, na náklady Podnájomcu, alebo
- 14.2.2. odkúpiť od Podnájomcu všetky huteľné či do Predmetu podnájmu zabudované veci, zariadenia a technické zhodnotenie, a to zaplatením jednorazovej odplaty Podnájomcovi vo výške 30,00 EUR bez DPH. Zaplatením tejto jednorazovej odplaty prechádza vlastnícke právo k všetkým veciam, zariadeniam a technickému zhodnoteniu podľa tohto bodu 14.2.2 na Nájomcu a všetky nároky Podnájomcu v súvislosti s nimi sa považujú za vypořádané.

15. Vstup Nájomcu do Predmetu podnájmu

- 15.1. Nájomca alebo ním poverené osoby sú oprávnené vstupovať do Predmetu podnájmu kedykoľvek počas otváracej doby v zmysle bodu 9.3 vyššie.
- 15.2. Podnájomca je povinný určiť a Nájomcovi oznámiť kontaktnú osobu, ktorá bude zastihnuteľná aj mimo otváracej doby podľa bodu 9.3 vyššie, oprávnenú umožniť Nájomcovi kedykoľvek vstup do Predmetu podnájmu. V prípade nesplnenia povinnosti podľa tohto bodu 15.2 Podnájomca zodpovedá za všetky škody, ktoré vzniknú v súvislosti s neumožnením vstupu do Predmetu podnájmu Nájomcovi zo strany Podnájomcu.

16. Ďalší podnájom, prevod a prechod práv a záväzkov z Podnájomnej zmluvy

- 16.1. Podnájomca nie je oprávnený prenechať Predmet podnájmu do užívania tretej osobe, najmä prenechať do ďalšieho podnájmu, bez predchádzajúceho písomného súhlasu Nájomcu.
- 16.2. Prevod akýchkoľvek práv a povinností Podnájomcu vyplývajúcich z Podnájomnej zmluvy na tretie osoby je možný iba s písomným súhlasom Nájomcu.
- 16.3. V prípade predaja podniku Podnájomcu alebo jeho časti prechádzajú všetky práva a záväzky vyplývajúce z tejto Podnájomnej zmluvy na právneho nástupcu Podnájomcu. To isté platí aj v prípade zániku či smrti podnájomcu. Právo Nájomcu namietť voči prevodu alebo prechodu práv a záväzkov vyplývajúcich z tejto Podnájomnej zmluvy ostáva zachované. Podnájomca alebo nový podnájomca je povinný písomne oznámiť právne nástupníctvo Nájomcovi bez zbytočného odkladu.
- 16.4. V prípade, ak je Podnájomca osobnou obchodnou spoločnosťou (komanditná spoločnosť alebo verejná obchodná spoločnosť), je Podnájomca povinný oznámiť Nájomcovi vstup nového spoločníka do alebo vystúpenie doterajšieho spoločníka zo spoločnosti bez zbytočného odkladu.
- 16.5. V prípade, ak je Podnájomca členom združenia bez právnej subjektivity podľa § 829 Občianskeho zákonníka v platnom znení, alebo vstúpi do takéhoto združenia, je povinný túto skutočnosť oznámiť Nájomcovi. Taký Podnájomca je ďalej povinný Nájomcovi oznámiť vstup nového člena do alebo vystúpenie doterajšieho člena zo združenia. Nájomca je oprávnený od Podnájomcu požadovať, aby zabezpečil prístup ostatných členov združenia k Podnájomnej zmluve; Podnájomca je následne povinný takej požiadavke Nájomcu vyhovieť.
- 16.6. Podnájomca je povinný písomne informovať Nájomcu o každej obchodnoprávnej zmene v zmysle zákona č. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka, ktorá sa ho týka, najmä, nie však výlučne, o zvýšení a znížení základného imania, prevode podniku alebo jeho časti, rozdelení, zlúčení a splynutí s inou spoločnosťou, zmene právnej formy atď., a to bez zbytočného odkladu, najneskôr však do 1 mesiaca od účinnosti takej zmeny, ak z príslušných právnych predpisov nevyplýva iná lehota, v ktorej má byť zmena oznámená Nájomcovi. V písomnom oznámení Podnájomca podrobne popíše zmenu, jej druh, rozsah, dopad na Nájomcu, vrátane poučenia o právach a povinnostiach, ktoré Nájomcovi v tejto súvislosti vzniknú, a dátum, ku ktorému je

zmena účinná. Podnájomca predloží Nájomcovi aktuálny výpis z obchodného registra bezprostredne po každej zaregistrovanej zmene.

- 16.7.** Nájomca je oprávnený kedykoľvek previesť svoje práva a povinnosti vyplývajúce mu z tejto Podnájomnej zmluvy na inú osobu, pokiaľ tým nie je ohrozené riadne pokračovanie podnájomného vzťahu založeného touto Podnájomnou zmluvou. Podnájomca týmto súhlasí s prevodom práv a povinností Nájomcu na tretiu osobu podľa predchádzajúcej vety. Nájomca v takom prípade oznámi právne nástupníctvo Podnájomcovi bez zbytočného odkladu. Od oznámenia právneho nástupníctva Podnájomcovi si bude Podnájomca plniť všetky práva a povinnosti, ktoré mu vyplývajú z tejto Podnájomnej zmluvy, voči právnemu nástupcovi Nájomcu.

17. Obmedzenie a prerušenie prevádzky

- 17.1.** Prerušenie prevádzky Podchodu, z akéhokoľvek dôvodu, za ktorý nezodpovedá Nájomca, neovplyvňuje povinnosť Podnájomcu platiť podnájomné, pokiaľ je toto prerušenie odstránené počas primeranej lehoty. Z bezpečnostných dôvodov je Nájomca oprávnený kedykoľvek, aj počas otváracej doby podľa bodu 9.3 vyššie, vyprázdiť Podchod a uzatvoriť prístup doň.
- 17.2.** Podnájomca má v prípadoch stanovených v bode 17.1 nárok na náhradu škody voči Nájomcovi iba pri súčasnom splnení predpokladov stanovených v článku 18 nižšie. Iné nároky patria Podnájomcovi iba v prípade, ak Nájomca plne zodpovedá za prerušenie prevádzky Podchodu.
- 17.3.** Ak bude prevádzka Podchodu obmedzená udalosťami, za ktoré Nájomca nezodpovedá a nemôže ich ovplyvniť, napr. demonštrácie, verejné podujatia, dopravné obchádzky, dopravné zápchy alebo stavebné práce na verejnom cestnom priestranstve, alebo na susedných pozemkoch, Podnájomca nie je oprávnený na základe tohto uplatňovať voči Nájomcovi žiadne nároky.

18. Zodpovednosť Nájomcu a Podnájomcu, poistenie

- 18.1.** V prípade zavineného porušenia podstatných zmluvných povinností Nájomcu, má Podnájomca nárok na náhradu škody voči Nájomcovi. V prípade porušenia nepodstatných zmluvných povinností zodpovedá Nájomca voči Podnájomcovi za vzniknutú škodu iba v prípade (a) ich úmyselného porušenia, (b) hrubej nedbanlivosti alebo (c) pri zavinenom poškodení života alebo zdravia Podnájomcu, resp. jeho spolupracovníkov.
- 18.2.** Z dôvodu vady na Predmete podnájmu môže Podnájomca uplatňovať zodpovednostné nároky voči Nájomcovi iba vtedy, ak sú (i) spôsobená škoda alebo (ii) obmedzenie užívania Predmetu podnájmu významné, alebo ak chýba zaručená vlastnosť Predmetu podnájmu, za ktorú zodpovedá Nájomca.
- 18.3.** Podnájomca je povinný udržiavať fasádu na Predmete podnájmu v stave, v akom sa nachádzala pri odovzdaní Predmetu podnájmu Podnájomcovi, najmä bez akýchkoľvek poškodení (vrátane znečistenia), a to počas celej doby trvania podnájmu. Podnájomca znáša nebezpečenstvo vzniku akejkoľvek škody na fasáde Predmetu podnájmu a to počas celej doby trvania podnájmu. V prípade poškodenia fasády je Podnájomca povinný zabezpečiť jej opravu na vlastné náklady, a to

v rovnakej kvalite, s použitím rovnakých materiálov, s rovnakým spôsobom spracovania a v rovnakom dizajnovom prevedení, v akom bola fasáda pri odovzdaní Predmetu podnájomu Podnájomcovi. V prípade, ak opravu fasády nezabezpečí Podnájomca bez zbytočného odkladu, je Nájomca oprávnený opravu fasády zabezpečiť sám, a to na náklady Podnájomcu.

18.4. Podnájomca si zabezpečí poistenie proti poškodeniu, strate, krádeži a pod. vnesených huteľných vecí, tovaru či zabudovaných predmetov do Predmetu podnájomu (napr. fasáda, výklad, vstupné dvere a pod.).

18.5. Podnájomca je povinný uzatvoriť a na vlastné náklady udržiavať najmä nasledujúce poistenia:

18.5.1. poistenie proti poškodeniu ohňom, vodou, odpadovou vodou, s výškou krytia 80.000,- EUR;

18.5.2. poistenie proti krádeži a vlámaniu, s výškou krytia 5.000,- EUR;

18.5.3. poistenie prerušenia prevádzky, s výškou krytia 80.000,- EUR;

18.5.4. poistenie zodpovednosti za škodu na majetku, živote a zdraví, s výškou krytia 80.000,- EUR;

18.5.5. poistenie skla, s výškou krytia 10.000,- EUR.

19. Domový poriadok

19.1. V záujme zachovania všeobecného pokoja je každý podnájomca Podchodu povinný zdržať sa akéhokoľvek rušenia ostatných podnájomcov či iných osôb nachádzajúcich sa v Podchode. Každý podnájomca je povinný najmä, nie však výlučne, zdržať sa rušenia ostatných hlukom, prachom, popolčekom, dymom, parami, pachmi, pevnými a tekutými odpadmi, neprimeraným svetlom, vibráciami a podobne. Podnájomca zodpovedá za škodu, ktorá vznikne v dôsledku porušenia povinností stanovených v tomto bode 19.1 a je súčasne povinný odstrániť závadný stav bez zbytočného odkladu od upozornenia naň Nájomcom, iným podnájomcom Podchodu alebo akoukoľvek inou osobou. To platí aj v prípade, ak je činnosť, ktorú Podnájomca vykonáva, obvykle spojená s uvedenými rušivými vplyvmi.

19.2. Podnájomca je povinný na svoje náklady, v súlade s podmienkami článku 11 tejto Podnájomnej zmluvy, vykonať také opatrenia, aby svojou činnosťou v žiadnom rozsahu neobťažoval ostatných podnájomcov. V prípade, ak je to potrebné, Podnájomca najmä nainštaluje vetracie zariadenie na prívod a odvod vzduchu. Podnájomca je povinný dbať o to, aby boli ním nainštalované zariadenia vždy funkčné, v prevádzke podľa potreby, a v súlade s príslušnými právnymi a technickými normami.

19.3. Podnájomca je povinný zabezpečiť dostatočné čistenie Predmetu podnájomu, najmä fasád, prípadne výkladov, ako aj dostatočné vetranie, kúrenie a osvetlenie svojich priestorov. V prípade, ak Podnájomca znečistí priestory mimo Predmetu podnájomu, je povinný zabezpečiť ich vyčistenie bez zbytočného odkladu a na vlastné náklady.

V prípade nesplnenia povinnosti Podnájomcu podľa predchádzajúcej vety je Nájomca oprávnený urobiť to namiesto Podnájomcu, na náklady Podnájomcu.

- 19.4. Odvoz odpadu sa bude vykonávať podľa pravidiel uvedených v pokynoch Nájomcu. Všetky náklady súvisiace s odvozom odpadu znáša Podnájomca. Súčasťou spoločných prevádzkových nákladov sú náklady na odvoz odpadu vzniknutého vo verejnej časti Podchodu.
- 19.5. Vstup do technických miestností Podchodu je nepovolaným osobám zakázaný.
- 19.6. Podnájomca je povinný, podľa prípadného pokynu Nájomcu, brať ohľad na prechodové chodby a nevyhnutné únikové cesty Podchodu, najmä nenechávať na nich predmety akéhokoľvek druhu. To platí aj pre vstupy, schodiská a pod.
- 19.7. Ak sú Podnájomcovi k dispozícii (spoločné) zariadenia a vybavenia, ako napríklad spoločné kúrenie, vetranie (prívod a odvod vzduchu), klimatizácia, výťahy, eskalátory, zariadenia na odstránenie odpadov, je Podnájomca povinný dodržiavať osobitné návody na použitie a pokyny odborne spôsobilých osôb poverených Nájomcom.
- 19.8. Ďalšie podrobnosti sú obsiahnuté v samostatnom dokumente – podrobnom domovom poriadku. Nájomca si vyhradzuje právo vykonať jednostranne účelné zmeny a doplnenia tohto domového poriadku. Nájomca písomne oznámi Podnájomcovi každú zmenu domového poriadku.

20. Zásobovanie

- 20.1. Nájomca nezodpovedá za obmedzenia možností zásobovania Predmetu podnájmu, najmä príjazdu a dodávok zásob, ktoré boli prijaté na základe opatrení štátu alebo správnych orgánov (zákony, nariadenia, vyhlášky, správne akty, dopravné opatrenia a pod.), vrátane tých, ktoré vyplývajú zo zmlúv uzatvorených s verejnými inštitúciami.
- 20.2. Nájomca bude Podnájomcu informovať o obmedzeniach podľa bodu 20.1 bez zbytočného odkladu. Podnájomca sa zaväzuje tieto obmedzenia dodržiavať. Podnájomca nemá voči Nájomcovi žiadne nároky v súvislosti s obmedzeniami podľa bodu 20.1.
- 20.3. Pri zásobovaní Predmetu podnájmu prostredníctvom technických zariadení, najmä výťahov a eskalátorov vedúcich z a do Podchodu sa Podnájomca zaväzuje dodržiavať technické a kapacitné možnosti týchto zariadení (najmä veľkosť, nosnosť a pod). Pri výťahoch je nosnosť max. 1.000 kg, ak na konkrétnom výťahu nie je stanovené niečo iné; v takom prípade platí údaj uvedený na príslušnom výťahu.
- 20.4. Nájomca je oprávnený jednostranne stanoviť čas, počas ktorého nie je možné zabezpečovať zásobovanie Predmetu podnájmu.

21. Zmluvná pokuta a náhradné splnenie povinnosti

21.1. Podnájomca je povinný zaplatiť Nájomcovi:

- 21.1.1. v prípade porušenia ktorejkoľvek povinnosti Podnájomcu v súvislosti s prevádzkovaním Predmetu podnájmu stanovenej v článku 9 vyššie, zmluvnú pokutu vo výške 125% celkového minimálneho podnájomného (v

zmysle bodu 3.4 Časti A Podnájomnej zmluvy) pripadajúceho na 1 deň, a to za každý aj začatý deň, počas ktorého porušenie uvedenej povinnosti trvá;

- 21.1.2. v prípade porušenia ktorejkoľvek povinnosti Podnájomcu v súvislosti s prevádzkovaním Predmetu podnájmu stanovenej v článku 9 vyššie, ak toto porušenie viedlo k podaniu výpovede tejto Podnájomnej zmluvy v zmysle bodu 3.4, zmluvnú pokutu vo výške štvornásobku (4x) celkového minimálneho mesačného podnájomného (v zmysle bodu 3.4 Časti A Podnájomnej zmluvy);
 - 21.1.3. v prípade porušenia povinnosti Podnájomcu vrátiť Nájomcovi Predmet podnájmu riadne a včas podľa článku 14 vyššie, zmluvnú pokutu vo výške štvornásobku (4x) celkového minimálneho mesačného podnájomného (v zmysle bodu 3.4 Časti A Podnájomnej zmluvy), nad rámec nevyhnutných nákladov Nájomcu spojených s vyprataním priestorov;
 - 21.1.4. v prípade porušenia akejkoľvek inej povinnosti vyplývajúcej z tejto Podnájomnej zmluvy, zmluvnú pokutu vo výške jeden násobku (1x) celkového minimálneho mesačného podnájomného (v zmysle bodu 3.4 Časti A Podnájomnej zmluvy).
- 21.2. Zmluvná pokuta podľa tejto Podnájomnej zmluvy je splatná nasledujúci deň po dni doručenia Podnájomcovi prvej výzvy Nájomcu na jej zaplatenie.
- 21.3. Uplatnenie zmluvnej pokuty podľa tohto článku 21 nevylučuje uplatňovanie ďalších nárokov Nájomcu vyplývajúcich z porušenia povinností Podnájomcu, predovšetkým nároku na náhradu škody v plnej výške.
- 21.4. V prípade, ak Podnájomca nesplní akúkoľvek povinnosť vyplývajúcu mu z tejto Podnájomnej zmluvy, alebo neodstráni škodlivý následok jej porušenia, a to ani napriek písomnej upomienke Nájomcu, bez zbytočného odkladu, je Nájomca oprávnený, na náklady Podnájomcu, v jeho mene a na jeho zodpovednosť, vykonať akékoľvek vhodné úkony smerujúce k dodatočnému splneniu predmetnej povinnosti Podnájomcu, či k odstráneniu škodlivého následku jej porušenia (náhradné splnenie povinnosti).
- 22. Rôzne**
- 22.1. Ak sú ako Podnájomcovia z tejto Podnájomnej zmluvy zaviazané viaceré osoby, zodpovedajú tieto osoby voči Nájomcovi za splnenie všetkých záväzkov a povinností vyplývajúcich z tejto Podnájomnej zmluvy, spoločne a nerozdielne. Každý z takto zaviazaných Podnájomcov je splnomocnený prijímať akékoľvek písomnosti súvisiace s podnájomom, určené ostatným takto zaviazaným Podnájomcom, a to vrátane písomností, ktoré obsahujú prejav vôle Nájomcu jednostranne ukončiť túto Podnájomnú zmluvu (najmä výpoveď a odstúpenie).
- 22.2. Akékoľvek písomnosti v súvislosti s touto Podnájomnou zmluvou si budú Zmluvné strany doručovať na adresu nachádzajúcu sa na území Slovenskej republiky, a to buď (a) na adresu sídla Zmluvnej strany alebo (b) na korešpondenčnú (e-mailovú) adresu Zmluvnej strany uvedenej v Zmluve.

22.3. Pri neúspešnom pokuse o poštové doručenie písomnosti Podnájomcovi, vrátane odmietnutia prevzatia zásielky, sa zásielka považuje za doručení uplynutím troch dní od uloženia zásielky na pošte. Fikcia doručenia platí nezávisle od toho, či sa Podnájomca o poštovom uložení zásielky dozvedel.

22.4. Podnájomca súhlasí s tým, že údaje, ktoré sa týkajú podnájomného vzťahu, budú Nájomcom alebo ním poverenou osobou uložené na dátových nosičoch. Nájomca sa zaväzuje pri spracovávaní dát dodržiavať právne predpisy týkajúce sa ochrany osobných údajov.

23. Písomná forma

23.1. Táto Podnájomná zmluva obsahuje všetky ustanovenia dohodnuté Zmluvnými stranami v súvislosti s podnájomným vzťahom. Ústne vedľajšie dojednania neexistujú. Dohody a prísľuby akéhokoľvek druhu, ktoré sa týkajú podnájomného vzťahu alebo Predmetu podnájomu, sú účinné len vtedy, ak boli uskutočnené v písomnej forme, a ak boli riadne podpísané oboma Zmluvnými stranami. To isté platí pre zmeny, dodatky, či zrušenie tejto Podnájomnej zmluvy, vrátane tohto bodu 23.1 o písomnej forme.

24. Salvádorská doložka

24.1. Ak je, alebo ak sa stane niektoré z ustanovení tejto Podnájomnej zmluvy neplatným, neúčinným alebo nevykonateľným, nie je tým dotknutá platnosť, účinnosť a vykonateľnosť ostatných ustanovení. Namiesto neúčinných, neplatných či nevykonateľných ustanovení platia také platné, účinné a vykonateľné ustanovenia, ktoré najviac zodpovedajú hospodárskemu účelu neúčinného, neplatného či nevykonateľného ustanovenia. V prípade neúmyselnej medzery platí úprava, ktorú by Zmluvné strany pri vedomí tejto medzery boli dohodli.

25. Záverečné ustanovenia

25.1. Táto Podnájomná zmluva sa uzatvára v dvoch (2) vyhotoveniach v slovenskom jazyku, z ktorých každá Zmluvná strana obdrží jedno (1).

25.2. Táto Podnájomná zmluva sa riadi právom Slovenskej republiky.

25.3. Všetky spory, ktoré vyplývajú z tejto Podnájomnej zmluvy, v súvislosti s ňou alebo s jej platnosťou, rozhodnú záväzne a s konečnou platnosťou miestne príslušné slovenské súdy.

25.4. Zmluvné strany výslovne vyhlasujú, že si túto Podnájomnú zmluvu pred podpisom prečítali, a že bola uzatvorená podľa ich skutočnej a slobodnej vôle.

25.5. Podpísané osoby vyhlasujú, že sú oprávnené na podpis tejto Podnájomnej zmluvy za príslušné Zmluvné strany.

PODNÁJOMNÁ ZMLUVA**ČASŤ C – OSOBITNÉ PODMIENKY****Nájomca**

Obchodné meno: **Immocap Group, a.s.**
Sídlo: Plynárenská 7/C, 821 09 Bratislava
IČO: 35 944 536
DIČ: 202 203 4993
IČ DPH: SK 202 203 4993
Registrácia: Okresný súd Bratislava I, oddiel Sa, vložka číslo 3633/B

prostredníctvom odštepného závodu **Immocap Group, a.s., odštepný závod Podchod Trnavské Mýto**, s adresou umiestnenia Plynárenská 7/C, 821 09 Bratislava – mestská časť Ružinov, za ktorý koná Ing. Martin Šramko, vedúci odštepného závodu

(ďalej len „Nájomca“)

a

Podnájomca

Obchodné meno: **Dopravný podnik Bratislava, akciová spoločnosť**
Sídlo: Olejkárska 1, 814 52 Bratislava
IČO: 00 492 736
DIČ: 202 029 8786
IČ DPH: SK 202 029 8786
Registrácia: Obchodný register Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sa, vložka č.: 607/B

(ďalej len „Podnájomca“)

(Nájomca a Podnájomca ďalej spoločne ako „Zmluvné strany“ alebo každý samostatne aj ako „Zmluvná strana“)

1. Odchýlky vo výmerách Predmetu podnájmu

- 1.1. Podnájomca uzatvoril s Nájomcom zmluvu o budúcej zmluve, predmetom ktorej bolo uzatvorenie tejto Podnájomnej zmluvy, v okamihu, v ktorom ešte nebola ukončená plánovacia činnosť týkajúca sa stavebných opatrení v súvislosti s rekonštrukciou Podchodu. Okrem toho môžu nastať ešte zmeny jednak pri ďalšom prenechávaní komerčnej časti Podchodu do podnájmu, ako aj v rámci úradného povoľovacieho konania. Bez ohľadu na to zostávajú Zmluvné strany viazané Podnájomnou zmluvou a môžu od Podnájomnej zmluvy odstúpiť len v prípadoch v nej uvedených.
- 1.2. Podnájomca vyhlasuje, že je uzrozumený s možnou odchýlkou vo výmere podlahovej plochy Predmetu podnájmu, ktorá nepresahuje 10 (desať) %. V prípade väčšej odchýlky dôjde k odsúhlaseniu končenej podlahovej výmery Predmetu podnájmu

medzi Nájomcom a Podnájomcom vzájomnou dohodou. Nedosiahnutie dohody je dôvodom na odstúpenie od Podnájomnej zmluvy zo strany Podnájomcu.

- 1.3. Po dokončení Predmetu podnájmu bude stanovená presná výmera podlahovej plochy Predmetu podnájmu (od osi k ose) plôch uvedených v bodoch 3.2. a 3.3. Časti A Podnájomnej zmluvy, a to na základe planimetrického výmeru, ktorý vykoná Nájomca.
2. **Stanovenie výšky zálohových platieb pri začiatku podnájmu**
 - 2.1. Výška zálohových platieb stanovená v bode 3.6. Časti A Podnájomnej zmluvy zodpovedá stavu znalostí Nájomcu v Q1 a Q2 2017.
 - 2.2. Pri začatí podnájmu budú výšky akýchkoľvek zálohových platieb upravené podľa zmien, ktoré nastali na základe všeobecného vývoja nákladov alebo iných okolností v období medzi uzatvorením zmluvy o budúcej podnájomnej zmluve alebo Podnájomnej zmluvy a začatím podnájmu.
3. **Technický nadštandard a paušálny príspevok Podnájomcu**
 - 3.1. Podnájomca uhradí:
 - 3.1.1. za prvú inštaláciu vykonanú Nájomcom, prípadne za prvé obstaranie (a) **centrálneho bezpečnostného osvetľovacieho zariadenia** a (b) **centrálneho zariadenia na ohlasovanie nebezpečenstva pre poplašné hlásenia** (porovnaj body 4.2.6 Popisu stavby);
 - 3.1.2. za **vybudovanie fasády obchodného priestoru 1.12 (Príloha č. 1) s jedným vstupným zariadením** na Predmete podnájmu, a za Podnájomcom vybrané typizované vstupné zariadenie;
 - 3.1.3. za **zvýšenie príkonu elektrickej prípojky** nad štandard plánovaný podľa bodu 4.2.3 Prílohy č. 2 – Popisu stavby na celkových **6 (šesť) kW**;
 - 3.1.4. za vybudovanie **jednej vodovodnej prípojky na studenú vodu pre obchodný priestor 1.12 (Príloha č. 1)**, vrátane odbočky z najbližšieho hlavného vedenia až do obchodného priestoru v štandarde podľa Prílohy č. 2 – Popisu stavby;
 - 3.1.5. za vybudovanie **jedného odpadového potrubia pre obchodný priestor 1.12 (Príloha č. 1)**, s prečerpávacím zariadením ako odbočku z najbližšieho vedenia až do obchodného priestoru v štandarde podľa Prílohy č. 2 – Popisu stavby;
 - 3.1.6. za pripojenie obchodného priestoru 1.12 (Príloha č. 1) na **centrálne vzduchotechnické zariadenia** v štandarde podľa Prílohy č. 2 – Popisu stavby;
 - 3.1.7. za vybudovanie **prvej vrstvy elektro požiarneho systému (EPS) a jedného núdzového osvetlenia (bez SHZ systému)**; a

- 3.1.8. za vybudovanie **prípojného bodu pre potreby štruktúrovanej kabeláže** v obchodnom priestore 1.12 (Príloha č. 1);
- 3.1.9. za **kompletné vnútorné zdravotnícké rozvody** (WC, umývadlo, kuchynská linka s drezom) v obchodnom priestore 1.12 (Príloha č. 1),
- 3.1.10. za vybudovanie **sociálneho zariadenia s deliacimi priečkami, obkladmi stien a osadenou sanitárnou keramikou** v obchodnom priestore 1.12 (Príloha č. 1),
- 3.1.11. za vybudovanie **nášľapnej vrstvy podlahy a úpravy stien** v obchodnom priestore 1.12 (Príloha č. 1),
- 3.1.12. za **vnútorné rozvody nízkeho napätia** v obchodnom priestore 1.12 (Príloha č. 1),
- 3.1.13. **podhľad s osvetlením** vyhovujúcim nebytovému priestoru v obchodnom priestore 1.12 (Príloha č. 1).

paušálnu sumu jednorazového dodatočného podnájomného vo výške **21.000,00 (dvadsaťjedentisíc) EUR** bez DPH do 30 (tridsiatich) dní po uzatvorení Podnájomnej zmluvy, na základe faktúry vystavenej Nájomcom.

- 3.2. Ak bude podnájomný vzťah predčasne ukončený dohodou pred uplynutím zmluvne dohodnutej doby trvania podnájomu, alebo ak bude predčasné ukončenie podnájomného vzťahu zavinené Podnájomcom, platobná povinnosť Podnájomcu tým nie je dotknutá a Podnájomca nemá žiaden nárok ani čiastočný na vrátenie paušálnej sumy zaplatenej podľa bodu 3.1 vyššie. Ak by predčasné ukončenie podnájomného vzťahu zaviniel Nájomca, platia zákonné ustanovenia.
- 3.3. Kanalizačná prípojka pre WC bude umiestnená na mieste vyznačenom v dispozičnom pláne, ktorý tvorí Prílohu č. 1 Podnájomnej zmluvy. Finálne umiestnenie kanalizačnej prípojky podlieha schváleniu Nájomcom.
- 4. **Inštalácia a servis elektronických informačných tabúl a multifunkčného automatu na predaj cestovných lístkov**
 - 4.1. Nájomca zabezpečí na náklady Podnájomcu inštaláciu elektronických informačných tabúl alebo LCD displejov informujúcich o najbližších odchodoch električiek a autobusov (najmä ku každému východu na nástupištia električiek a k východom smerujúcim k zastávkam autobusov) a minimálne 1 (jedného) multifunkčného automatu na predaj cestovných lístkov v Podchode (ďalej len „Zariadenia“). Nájomca na náklady Podnájomcu vybuduje k Zariadeniam štruktúrovanú kabeláž a elektrické prípojky, ako aj anténu podľa špecifikácie Podnájomcu. Výška nákladov podľa tohto bodu 4.1 musí byť opodstatnená a vopred odsúhlasená Podnájomcom. Predbežné miesta inštalácie sú označené v **Prílohe č. 1** Podnájomnej zmluvy; finálne umiestnenia a prevedenia zariadení podliehajú schváleniu Nájomcom. Dodávku Zariadení (odsúhlasených Nájomcom) zabezpečí Podnájomca na vlastné náklady. Nájomca je povinný splniť povinnosti podľa tohto bodu 4.1 najneskôr do 5 (piatich) dní pred otvorením Podchodu.

- 4.2. Nájomca zabezpečí pre multifunkčný automat silnoprúdové rozvody/napájanie s napätím 230 (dvestotridsať) V so samostatným ističom s prúdom 16 (šestnásť) A.
- 4.3. Náklady na dodávku elektriny pre Zariadenia znáša Podnájomca a sú súčasťou tzv. vlastných prevádzkových nákladov podľa bodu 5.4. časti B Podnájomnej zmluvy.
- 4.4. Nájomca je počas trvania Podnájomnej zmluvy povinný umožniť Podnájomcovi prístup k informačným tabuliam alebo LCD displejom a multifunkčnému automatu za účelom servisných a udržiavacích prác, a to bezodkladne po tom, čo Podnájomca o to požiada.
- 4.5. Podnájomca je po prechádzajúcej dohode s Nájomcom oprávnený vykonať výmenu informačných tabúl a multifunkčného automatu. Nájomca je povinný poskytnúť Podnájomcovi potrebnú súčinnosť pri výkone zmien podľa predchádzajúcej vety.

5. Ukončenie Podnájomnej zmluvy

- 5.1. Platnosť a účinnosť Podnájomnej zmluvy zaniká automaticky uplynutím doby podľa bodu 5.2 Časti A Podnájomnej zmluvy.
- 5.2. Zmluvné strany sú oprávnené kedykoľvek ukončiť Podnájomnú zmluvu písomnou dohodou.
- 5.3. Nájomca si vyhradzuje právo odstúpiť od Podnájomnej zmluvy, ak:
 - 5.3.1. do 6 (šiestich) mesiacov po otvorení Podchodu nebude prenájatých aspoň 75 (sedemdesiatpäť) % celkovej výmery komerčnej časti Podchodu; alebo
 - 5.3.2. ak z akéhokoľvek dôvodu nevykoná rekonštrukciu Podchodu.
- 5.4. V súvislosti s odstúpením od Podnájomnej zmluvy zo strany Nájomcu podľa bodu 5.3 vyššie Podnájomcovi nevznikajú žiadne nároky akéhokoľvek druhu voči Nájomcovi.
- 5.5. V prípade, ak na strane Podnájomcu nastanú okolnosti, ktoré budú mať za následok zánik potreby využívať Predmet nájmu na dohodnutý účel, Podnájomca je oprávnený písomne vypovedať Podnájomnú zmluvu. Výpovedná lehota pri vypovedaní Podnájomnej zmluvy z uvedeného dôvodu je 6 (šesť) mesiacov a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď Podnájomcu doručená Nájomcovi.
- 5.6. Podnájomca môže písomne vypovedať Podnájomnú zmluvu pred uplynutím dohodnutej doby podnájmu primerane v súlade s ustanoveniami § 9 ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb.

6. Odovzdanie Predmetu podnájmu

- 6.1. V prípade, ak by bol Nájomca pripravený na odovzdanie Predmetu podnájmu Podnájomcovi, ktoré Podnájomcovi ohlásí v súlade s podmienkami zmluvy o budúcej zmluve, predmetom ktorej je uzatvorenie tejto Podnájomnej zmluvy alebo s podmienkami Podnájomnej zmluvy, a k odovzdaniu nedôjde výlučne z dôvodov na strane Podnájomcu, nároky Nájomcu na zaplatenie celkového minimálneho mesačného podnájomného podľa bodu 3.4. Časti A Podnájomnej zmluvy za obdobie

odo dňa kedy mohol Podnájomca prevziať Predmet podnájmu podľa predchádzajúcej vety, do skutočného prevzatia Predmetu podnájmu, zostávajú zachované.

7. Poistenie Podnájomcu

7.1. Odlišne od **bodu 18.5. Časti B** Podnájomnej zmluvy sa Zmluvné strany dohodli, že Podnájomca je povinný uzatvoriť a na vlastné náklady udržiavať v platnosti poistenie zodpovednosti za škodu spôsobenú na Predmete podnájmu Nájomcovi a tretím osobám, a to najmenej na sumu poistného krytia 50.000,00 (päťdesiat tisíc) EUR na jednu poistnú udalosť a zaväzuje sa predložiť Nájomcovi kópiu uzavretej poistnej zmluvy do 15 (pätnástich) pracovných dní odo dňa nadobudnutia účinnosti Podnájomnej zmluvy.

7.2. Podnájomca sa zaväzuje, že na vlastné náklady zabezpečí a bude po dobu trvania nájmu udržiavať v platnosti poistenie vlastného majetku, nachádzajúceho sa v priestoroch Predmetu podnájmu, v rozsahu nasledovného minimálneho poistného krytia:

7.2.1. škody spôsobené požiarom, výbuchom, víchricou, povodňou, záplavou, priamym úderom blesku; a

7.2.2. škody spôsobené krádežou a lúpežným prepadnutím.

7.3. Podnájomca sa ďalej zaväzuje, že si vlastný majetok poistí tak, aby Nájomcovi v prípade jeho poškodenia nevznikla škoda. V prípade, že tak Podnájomca neurobí a Nájomcovi vznikne škoda, Podnájomca je povinný túto škodu Nájomcovi nahradiť.

8. Výpoveď Nájomcu

8.1. Odlišne od **bodu 3.5 časti B** Podnájomnej zmluvy sa Zmluvné strany dohodli, že na účinnú výpoveď podľa bodu 3.4 časti B Podnájomnej zmluvy sa vyžaduje predchádzajúca písomná výzva Nájomcu adresovaná Podnájomcovi, aby Podnájomca napravil porušenia Podnájomnej zmluvy v primeranej lehote stanovenej Nájomcom, ktorá nesmie byť kratšia ako 30 (tridsať) dní, s upozornením, že inak Nájomca Podnájomnú zmluvu vypovie. Po márnom uplynutí lehoty na nápravu môže Nájomca Podnájomnú zmluvu bez ďalšieho vypovedať.

9. Ďalšie dojednania

9.1. Nároky Podnájomcu súvisiace s oneskorením začiatku podnájmu sa riadia ustanoveniami zmluvy o budúcej zmluve, predmetom ktorej bolo uzatvorenie tejto Podnájomnej zmluvy.

9.2. Vo vzťahu k Podnájomcovi **sa neaplikujú body 2.1. až 2.3., 4.7., 4.10., 4.11., 5.1.2. až 5.1.6., 6., 9.1. až 9.4., a 21.1. až 21.3. Časti B** Podnájomnej zmluvy.

Nájomca

V Bratislave 23/08/2018

Immocap Group, a.s.

prostredníctvom

Immocap Group, a.s., odštepný

závod Podchod Trnavské Mýto

Ing. Martin Šramko

vedúci odštepného závodu

Podnájomca

V Bratislave 27/09/2018

**Dopravný podnik Bratislava, akciová
spoločnosť**

Ing. Milan Urban

predseda predstavenstva a generálny
riaditeľ



↳ Miesto na privedenie
prítočky vody a
KANALIZÁCIE

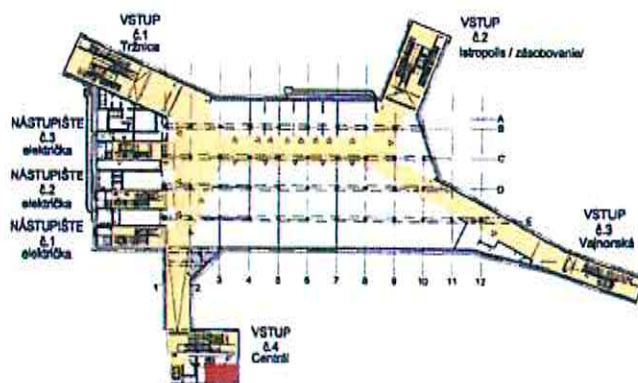
0 10 m

Odchýlka obchodná plocha:

Odchýlka vedľajšia plocha / ostatná plocha:

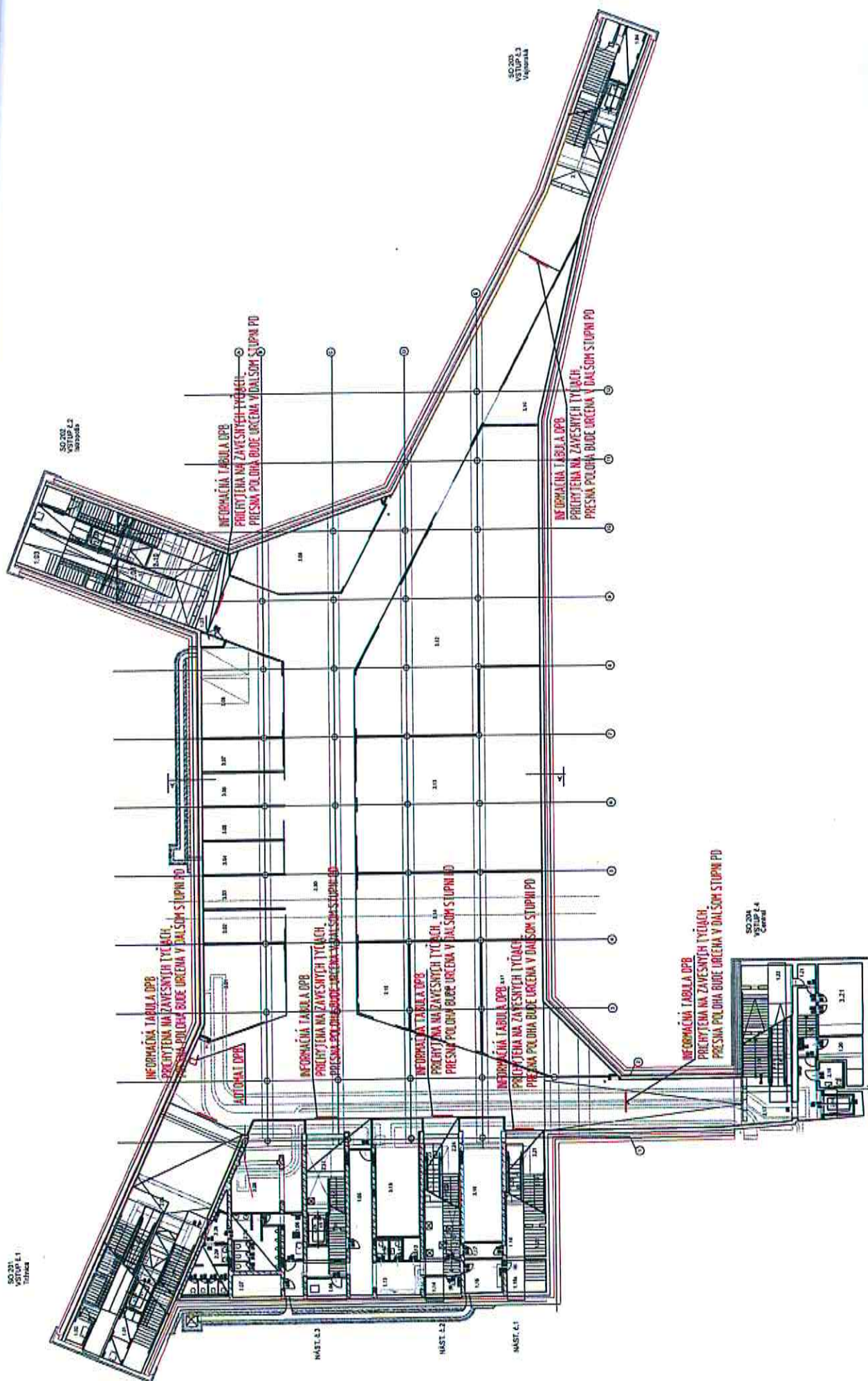
Započítaná obchodná plocha:

Vedľajšia plocha / ostatná plocha :



PODCHOD TRNAVSKÉ MÝTO
BRATISLAVA

PODCHOD	SHOP 1.12	M 1:200	29. 03. 2017
Ing. arch. Ivan Kubik		Bezručova 6, 811 09 Bratislava	



**Príloha č. 2
K Podnájomnej zmluve**

POPIS STAVBY

**Objekt: Podchod Trnavské mýto
Bratislava, Slovensko**

ÚVODNÉ USTANOVENIA

- A. Predkladaný popis obsahuje výkony, ktoré má vykonať Nájomca, Podnájomca a Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava ako majiteľ a prenajímateľ Podchodu.
- B. V prípade, ak Podnájomca nevykoná, alebo nezabezpečí vykonanie úkonov, na ktorých vykonanie je povinný, je Nájomca oprávnený vykonať ich na náklady Podnájomcu. Náhrada nákladov je splatná na základe faktúry vystavenej Nájomcom pri začatí podnájmu.

1. Všeobecné ustanovenia

1.1 Objekt a jeho užívanie

Objekt predstavuje podchod nachádzajúci sa pod križovatkou na Trnavskom Mýte v Bratislave.

Základným účelom využitia Podchodu je prechod verejnosti. Komerčná časť Podchodu slúži na prevádzkovanie obchodnej činnosti podnájomcov Podchodu.

1.2 Základné zásady

- 1.2.1 Údaje záväzné v zmluvnom vzťahu medzi Nájomcom a Podnájomcom sú určené výlučne týmto popisom stavebných výkonov, v spojení s Podnájomnou zmluvou. Prípadné odlišné údaje, napr. vo výkresových podkladoch akéhokoľvek druhu, nie sú rozhodujúce.
- 1.2.2 Ak si Podnájomca praje vlastnosti vybavenia, odlišujúce sa od štandardu stanoveného týmto Popisom stavby, alebo ich dopĺňa, musí ich zadať výlučne v rámci výkonov architektov a projektantov na vlastné náklady. Druh a rozsah výkonov, ktoré uskutočňuje Podnájomca sám, musia byť stanovené v Podnájomnej zmluve.
- 1.2.3 Úhrada nákladov za Podnájomcom nevyužité štandardné prevedenie nebude od Podnájomcu požadovaná, ak:
 - a) je to dohodnuté v Podnájomnej zmluve a
 - b) je ešte možné zrušenie objednávky štandardných prác, ktorých prevedenie Nájomca už zadal a nevyvolalo by to náklady pre Nájomcu.
- 1.2.4 Pokiaľ bude v Podnájomnej zmluve stanovená úhrada nákladov za štandardné výkony, je Podnájomca povinný zabezpečiť, najneskôr do zániku podnájomného vzťahu, odstránenie svojich vstavieb a vybudovanie štandardného prevedenia v zmysle tohto Popisu stavby na svoje náklady.

- 1.2.5 Pre vykonanie akejkoľvek prestavby, vstavby a inštalácie zo strany Podnájomcu na Predmete podnájmu sa vyžaduje predchádzajúci písomný súhlas Nájomcu.
- 1.2.6 Práce Podnájomcu (alebo ním poverených osôb) mimo Predmetu podnájmu sú neprípustné.
- 1.2.7 Podnájomca je oprávnený slobodne si vybrať dodávateľov pre vykonanie prác podľa Podnájomnej zmluvy. Podnájomca je však povinný zabezpečiť, aby títo dodávatelia dodržiavali všeobecne záväzné právne predpisy, ako aj ustanovenia Podnájomnej zmluvy. Nájomca ponúka Podnájomcovi pomoc pri výbere dodávateľa pre práce Podnájomcu. Uzatvorenie zmluvného vzťahu medzi Podnájomcom a dodávateľom (zhotoviteľom) je však výlučne záležitosťou a zodpovednosťou Podnájomcu. Podnájomca nesmie vykonávať práce na spoločných technických zariadeniach, prípadne zariadeniach, ktoré slúžia prevádzke alebo bezpečnosti celého Podchodu (napr. Nájomcom inštalované spoločné zariadenia na kúrenie, chladenie, vzduchotechniky, sprinklerové zariadenia - ak budú vybudované, atď.), ani na takých zariadeniach, ktoré majú vplyv na vyúčtovanie prevádzkových nákladov, spotreby energií a pod. (napr. vodomery), a to ani pokiaľ sa jedná o zariadenia, ktoré sa nachádzajú v alebo na jeho Predmete podnájmu. Akékoľvek zásahy do týchto zariadení podliehajú predchádzajúcemu písomnému schváleniu zo strany Nájomcu. Nájomca uskutoční tieto práce na požiadanie Podnájomcu, na náklady Podnájomcu, samostatne alebo prostredníctvom tretej osoby.
- 1.2.8 Pokiaľ Nájomca, alebo ním poverená tretia osoba, vykoná na základe požiadavky Podnájomcu, alebo na základe tohto Popisu stavby, práce pre Podnájomcu, nesie Podnájomca všetky náklady vynaložené na tieto práce, vrátane stavebných nákladov, režijných nákladov staveniska, nákladov na architektov a projektantov, poplatky a akékoľvek iné náklady.
- 1.2.9 Podkladom pre tento Popis stavby sú zákonné a úradné ustanovenia k dátumu podpisu zmluvy o budúcej zmluve s Podnájomcom ako budúcim podnájomcom. Náklady spojené s neskoršími zmenami zákonných alebo úradných predpisov znáša Podnájomca.
- 1.2.10 Nájomca požiada o povolenie k prevádzke objektu ako Podchodu. Nájomca musí zohľadniť akékoľvek zákonné a úradné predpisy upravujúce prevádzku Podchodu (s výnimkou jednotlivých uzatvorených podnájomných priestorov).
- 1.2.11 Práce, zariadenia a výkony poskytované Nájomcom budú Podnájomcovi dané k dispozícii v prevádzky schopnom stave k dátumu otvorenia Podchodu. Nárok na dodanie elektrickej energie, vody, kúrenia, chladenia, priestorov, prevádzkového vybavenia atď. pred otvorením Podchodu neexistuje.
- 1.2.12 Podnájomca pripraví Predmet podnájmu tak, aby bol schopný prevádzky a zabezpečí všetky prípadné potrebné úradné povolenia a živnostenské oprávnenia, ktoré sú potrebné v súvislosti s jeho prevádzkou, to všetko sám na svoje náklady.
- 1.2.13 Podnájomca dokončí všetky svoje projekčné, stavebné a technické práce včas tak, aby nebránili Nájomcovi v získavaní akýchkoľvek potrebných povolení. Za týmto účelom je Nájomca oprávnený stanoviť Podnájomcovi potrebné lehoty. Zároveň, Podnájomca zodpovedá za správnosť a kompletnosť ním predloženej dokumentácie ako aj ním vykonaných stavebných prác.

1.2.14 Pokiaľ nie je uvedené inak, náklady ktoré má v zmysle tohto Popisu stavby znášať Podnájomca, zahŕňajú nielen priame stavebné náklady, ale aj akékoľvek vedľajšie stavebné náklady, vrátane nákladov na odmeny architektov, projektantov, odborných poradcov a pod., náklady na technické vybavenie Podchodu, vrátane elektrotechnických zariadení, akékoľvek náklady v súvislosti s vypracovaním projektu statiky atď.

1.2.15 Nájomca si vyhradzuje právo na potrebné zmeny tohto Popisu stavby.

2. Hrubá stavba

2.1 Konštrukčné rysy

2.1.1 Podchod má železobetónovú konštrukciu.

Podlažie	Výška podlažia (merané medzi VH čistých podláh)*	Svetlá výška miestnosti	Svetlá výška pod prievlakom	Prípustné zaťaženie plochy	Raster stĺpov**
Podchod	3,30 m	min. 3,0 m	2,7 m	bez obmedzenia	6,3m x 6,3m

Vyššie uvedené údaje sú orientačné.

* V čiastkových úsekoch, ako napr. pri prievlakoch, v oblasti hlavíc stĺpov a výstužných stien, môžu byť údaje výšky nižšie.

** Raster stĺpov sa na základe požiadaviek statiky môže v dielčích úsekoch meniť.

2.1.2 Zvýšenie dopravného zaťaženia na plochu je na základe požiadavky Podnájomcu možné iba na základe vzájomnej dohody s Nájomcom, a za predpokladu, že práce pre príslušný úsek ešte neboli zahájené. Uvedené je dané skutočnosťou, že zaťaženie musí byť prenášané až do základov stavby. Náklady spojené s takýmito úpravami znáša Podnájomca, vrátane nákladov na vynútené zmeny projektu a príslušných povolení.

2.2 Časti stavby

2.2.1 Vonkajšia fasáda (smerom do pasáže)

Vonkajšiu fasádu s typizovaným(i) vstupným(i) zariadením(iami) smerom do pasáže zhotoví Nájomca v súlade s celkovým architektonickým konceptom, odsúhlaseným miestnymi orgánmi. Paušálnu časť nákladov na vybudovanie tejto fasády znáša Podnájomca v rozsahu stanovenom v Časti C Podnájomnej zmluvy.

2.2.2 Nosné steny

Nosné steny budú vybudované podľa statických a konštrukčných požiadaviek objektu.

Povrch nosných stien a stĺpov bude upravený v súlade so zvoleným spôsobom stavby podľa bodu 3.2.1.

2.2.3 Nenosné steny

Nenosné steny sú postavené z muriva, porobetónu, sadrokartónu a pod., bez požiadaviek na statiku a/alebo na protihlukovú ochranu.

Nájomca zhotoví steny ohraničujúce Predmet podnájmu, vrátane fasády Podnájomcu podľa bodu 3.2.3 nižšie. Povrch stien bude upravený v súlade so zvoleným spôsobom stavby podľa bodu 3.2.1 nižšie.

3. Všeobecné prevedenie

3.1 Prevedenie spoločných plôch Podchodu

3.1.1 Celý objekt bude Nájomcom prevedený v rámci celkovej architektonickej koncepcie. Spoločné plochy – k nim patria všetky plochy mimo podnájomných úsekov (napr. pasáže, spoločné zariadenia, zásobovanie, únikové cesty a komunikácie) - budú Nájomcom vybavené v rámci tejto koncepcie.

3.2 Prevedenie podnájomných plôch (Predmetu podnájmu)

3.2.1 Úprava povrchov stavebných častí hrubej stavby

Nájomca upraví povrchy podľa svojej voľby takto:

- a. Murivo: omietka alebo stierka alebo hladké výšpárovanie
- b. Pórobotónové murivo: stierka
- c. Sadrokartón: vystierkované
- d. Betónové steny/-stĺpy: odstránené betónové výstupky a vystierkované

Nájomca neupraví povrchy do stavu pripravenosti k vymaľovaniu.

Akékoľvek inštalácie technického vybavenia stavby zostanú nezakryté pred stĺpmi a stenami.

3.2.2 Povrchové úpravy podláh

Nájomca prevedie podľa svojho výberu poter v prevedení z cementu alebo z anhydritu.

Povrch poteru bude prevedený cca 25 mm pod horný povrch podlahy pasáže (verejnej časti) Podchodu, s výnimkou priestorov nachádzajúcich sa v gastrozóne, kde bude povrch poteru prevedený cca 25 mm pod horný povrch podlahy Plochy na státie, ak Časť C Podnájomnej zmluvy nestanovuje inak.

Podnájomca položí vrchný obklad/dlažbu vrátane potrebnej prípravy a stierkovania podkladu. Ako ukončenie vrchného obloženia na strane Podnájomcu k obloženiu prechodovej pasáže zabuduje Podnájomca uholník z nerezovej ocele, ktorý bude lícovať s hornou úrovňou podlahy prechodovej pasáže. K objemu výkonov Podnájomcu patrí takisto vyrovnanie výšok so susediacimi obkladmi (napr. obklad pasáže, chodby pre zásobovanie atď.) Pokiaľ je potrebné, s ohľadom na obvyklú prevádzku, počítať s výskytom vlhkosti, urobí Podnájomca hydroizoláciu, prispôbenú potrebám prevádzky a zodpovedajúcemu stavu techniky. Vyššie uvedené opatrenia uskutoční Podnájomca sám po dohode s Nájomcom, na svoje náklady.

Nájomca upozorňuje na to, že ním zhotovený poter môže obsahovať zvyškovú vlhkosť, ktorá nezodpovedá požiadavkám určitých druhov podlahovín. Z tejto skutočnosti Podnájomca nemôže vyvodzovať žiadne nároky voči Nájomcovi a Podnájomca zabezpečí všetky potrebné opatrenia na ochranu svojho podlahového povrchu na vlastné náklady a zodpovednosť.

3.2.3 Obloženie priečok Predmetu podnájmu

Pre bočné zachytenie fasád Podnájomcu Nájomca vytvorí konštrukciu, ktorá umožní montáž a demontáž fasády bez poškodenia.

Obloženie priečok Podnájomnej jednotky je vlastníctvom Nájomcu.

3.2.4 Dvere do únikových ciest

Pokiaľ existujú úradné požiadavky na prevedenie únikových dverí z Predmetu podnájmu do únikových chodieb ako kovových protipožiarnych, dodá ich Nájomca. Podnájomca nie je oprávnený na týchto dverách vykonávať žiadne úpravy.

3.2.5 Stropné podhľad

Nájomca odovzdá podnájomné priestory bez podhľadov.

Po uzatvorení Podnájomnej zmluvy musí Podnájomca bezodkladne dohodnúť druh a prevedenie stropného podhľadu s Nájomcom a vyžiadať si jeho písomný súhlas, aby získanie povolení k prevádzke Podchodu nebolo ohrozené (viď bod 1.2.12 vyššie).

Okrem toho je Podnájomca povinný zabezpečiť podhľad podľa pokynov Nájomcu s revíznymi otvormi. Nájomca nezodpovedá za prípadné poškodenia stropu (podhľadov), ktoré vzniknú v dôsledku používania otvorov podľa určenia Nájomcom alebo ním poverenými osobami.

Podnájomca má povinnosť po ukončení podnájmu zavesenú stropnú konštrukciu úplne odstrániť a zabezpečiť technické vstavy Nájomcu. Podnájomca znáša všetky s tým spojené náklady.

Inštalácie technického vybavenia Podchodu prevedené Nájomcom, budú inštalované na svetlú výšku miestností 2,50 m.

V dielčích oblastiach, ako napr. pri prievlakoch, v oblasti hlavíc stĺpov a výstužných stien, nemusia výšky dosahovať dané hodnoty.

3.2.6 Natieračské práce

Prenajímateľ natrie (pokiaľ existujú) vykurovacie telesá, vonkajšie a únikové dvere a okná v podnájomnom úseku (pokiaľ nie sú výrobcom natreté alebo vybavené konečnou úpravou).

4. Technické vstavy

4.1 Technické vybavenie Podchodu

4.1.1 Kúrenie

Dodávka tepla je realizovaná prostredníctvom lokálneho vykurovania podľa platných predpisov. Vykurovanie zabezpečujú prevažne VRV zariadenia v zvláštnych prípadoch sú nainštalované vykurovacie telesá. Zmeny a doplnenie

vykurovacieho zariadenia v podnájomnom úseku (napr. inštalácia alebo premiestnenie vykurovacích telies), vyvolané vlastnými vstavbami Podnájomcu, prípadne oddelením dodatočných priestorov, alebo podmienené jeho prevádzkou, uskutočňuje Nájomca. Náklady na tieto zmeny a doplnenia budú vyfakturované Podnájomcovi. Napojenie VRV zariadenia je realizované na vnútorný elektrický rozvod Podnájomcu.

4.1.2 Vzduchotechnické zariadenia

Všetky podnájomné plochy sú pripojené na centrálné vzduchotechnické zariadenie. Množstvo vzduchu je 12-14 m³ na m² obchodnej plochy a hodinu. Potrebné prírodné otvory budú rovnomerne rozdelené na podnájomnej ploche, odsávacie otvory budú len na zbernom potrubí.

Zmeny a doplnenia vzduchotechnických zariadení, ktoré budú nutné s ohľadom na vstavbu (napr. priečky, regály, dekorácie), uskutoční Nájomca na náklady Podnájomcu.

V prípade potreby, a pokiaľ je to možné, môže byť po dohode s Nájomcom zvýšené vyššie uvedené množstvo vzduchu. Náklady navyše znáša v plnom rozsahu Podnájomca.

Podnájomca má nárok na dodávku vyššie uvedeného množstva vzduchu počas prevádzkových hodín Podchodu. Požiadavky na zabezpečenie ochrany proti zamrznutiu (temperovanie) nie sú dotknuté.

Podnájomcovia môžu v podnájomných úsekoch, ktoré potrebujú teplotu odlišujúcu sa od všeobecne dosahovanej klímy (napr. cukrárenské výrobky, kvety atď.), na vlastné náklady, po odsúhlasení Nájomcom, dodatočne inštalovať špeciálne zariadenie. K tomu potrebné kondenzačné jednotky môže Podnájomca so súhlasom Nájomcu namontovať na plochy, ktoré mu na to Nájomca určí. Náklady na inštalácie plochy a nosníky znáša Podnájomca podielom v rámci paušálu stanoveného v Časti C Podnájomnej zmluvy. Ak sa pre niektoré obchody či prevádzky (napr. obchody s potravinami, reštaurácie, špecializované obchody so značným množstvom vyvíjaného vlastného tepla alebo zápachu) vyžadujú špeciálne zariadenia, v zmysle právnej úpravy, príslušných povolení, Podnájomnej zmluvy, povahy prevádzky alebo vybavenia Predmetu podnájmu, musí Podnájomca nainštalovať tieto špeciálne zariadenia sám na svoje náklady, po dohode s Nájomcom.

Po dokončení inštalácie zariadení Podnájomcom, je Podnájomca povinný zabezpečiť na vlastné náklady kontrolu týchto zariadení odborne spôsobilou osobou a Nájomcovi vydať, bez vyzvania a bez zbytočného odkladu, podklady ku kontrole stavu a revízii týchto zariadení, najmä výkresy, vrátane popisov zariadení a osvedčenia o bezzávadnosti. Podnájomca je povinný zabezpečiť preskúšanie zariadení v prípade, ak to vyžaduje úradná výzva alebo ak je to potrebné z poistno-technických dôvodov.

4.1.3 Chladienie Podchodu

Nájomca vybaví podnájomné jednotky chladiacim zariadením VRV (bez zvlhčovania vzduchu). Zariadenie koncipované Nájomcom bude chladiť privádzaný prúd vzduchu. Prítom bude vo výstupných otvoroch zabezpečená kolísavá teplota privádzaného vzduchu najmenej 16° C pri vonkajšej teplote max. 30° C. Pokiaľ si Podnájomca praje vyšší chladiaci výkon, môže byť –

pokiaľ je to technicky možné – množstvo privedeného vzduchu Nájomcom zvýšené. Týmto vzniknuté náklady nesie Podnájomca.

Pokiaľ Podnájomca okrem toho nainštaluje vlastné dodatočné chladiace zariadenie, prevedie to na svoje náklady. Na inštalácia k tomu potrebných zariadení sa vyžaduje predchádzajúci súhlas Nájomcu. Prípadné potrebné izolačné práce prevedie Nájomca na náklady Podnájomcu. To isté platí analogicky pri demontáži po ukončení Podnájomnej zmluvy (rovnako ako v prípade 4.1.2 vyššie).

4.1.4 Sanitárne zariadenia

Pokiaľ úrady vyžadujú pre Podchod zriadenie spoločných toaliet (WC pre personál a/alebo pre zákazníkov), zriadi tieto zariadenia Nájomca.

Inštalácie sanitárnych zariadení (WC, umývadlá atď.) v podnájomných úsekoch na základe prania Podnájomcu, alebo požiadaviek úradu, musí Podnájomca zabezpečiť na svoje náklady. Privedenie prívodných a odpadových potrubí (1 ks prívod vody a 1 ks odpadové potrubie vybavené prečerpávacou stanicou) k podnájomnému úseku a montáž vodomerných zariadení zabezpečí Nájomca na náklady Podnájomcu v rámci paušálu stanoveného v Časti C Podnájomnej zmluvy. Podlahové vpuste nie je možné budovať.

4.2 Elektrotechnika

4.2.1 Elektrotechnika - všeobecne

Príslušný dodávateľ elektrickej energie bude dodávať elektrickú energiu ako nízke napätie.

Montáž elektromeru je Podnájomca povinný zabezpečiť prostredníctvom odborne spôsobilej osoby na svoje náklady. Zodpovedajúcu žiadosť je Podnájomca povinný podať príslušnému dodávateľovi energie včas.

Ako rozhranie medzi inštaláciou podnájomného úseku a všeobecnou inštaláciou Nájomca nainštaluje v podnájomnom úseku rozvodnú skriňu pre Podnájomcu.

4.2.2 Spoločné zariadenia

Elektroinštaláciu pre spoločné plochy (pasáž, únikové cesty, vonkajšie plochy atď.) zabezpečí Nájomca v súlade s úradnými povoleniami a všeobecne záväznými právnymi predpismi. To isté platí pre elektroinštaláciu centrálnych technických zariadení. Ohľadom bezpečnostného osvetlenia, elektrického reproduktorového zariadenia (ELA) a elektrickej požiarnej signalizácie platia ustanovenia bodov 4.2.5 a 4.2.6 nižšie.

4.2.3 Prívod elektrickej energie

Nájomca položí prívod od meracieho zariadenia EVU až na obchodnú plochu. Tento prívod bude dimenzovaný na výkon 100 W/m² obchodnej plochy.

Na pranie Podnájomcu je možné dimenzovanie prívodu na vyššiu hodnotu, pokiaľ to umožňuje kapacita inštalovanej trafostanice. Náklady na zmenu alebo doplnenie existujúceho vedenia, napr. náklady navyše na väčší prierez vedenia, nesie Podnájomca.

Pokiaľ pri ukončení Podnájomnej zmluvy dôjde k spätnému uvedeniu na štandardný výkon, zmenu zabezpečí Nájomca na náklady Podnájomcu.

To isté platí aj pre prípadnú nutnú zmenu meracieho zariadenia a zvýšeného príspevku na stavebné náklady pre dodávateľa elektrickej energie.

4.2.4 Elektroinštalácia

Inštaláciu v podnájomnom úseku, vrátane podružných rozvodov, osvetľovacích zariadení pripojenia systému VRV atď. prevedie Podnájomca sám na svoje náklady podľa vždy platných ustanovení, miestnych predpisov a zadaní príslušného úradu.

Pokiaľ si Podnájomca okrem obchodnej plochy prenajme ďalšie plochy, ako napr. oddelené skladové, výstavné, alebo iné plochy, prevedie uloženie prepojovacieho vedenia k obchodnej ploche a inštalácie ostatných zariadení, ako podružných rozvodov a osvetlenia, Podnájomca na svoje náklady.

Odchyľne od štandardnej situácie sa môže stať, že niektoré plochy, najmä skladové plochy, nemôžu byť na základe svojej polohy v objekte napojené z vlastnej podnájomnej plochy. Pre takýto prípad Nájomca zabezpečí pre takéto plochy (niekoľko takýchto plôch) spoločný elektromer a podružný rozvod. Nájomca zabezpečí prívod elektriny z podružného rozvodu pre jednotlivé priestory slúžiace ako sklad s výkonom 10 W/m² plochy skladu.

Ďalšia inštalácia osvetlenia je vecou Podnájomcu.

Podnájomca musí elektroinštaláciu, ktorú zrealizoval vo svojom podnájomnom úseku nechať na svoje náklady preveriť revíznym technikom a poskytnúť Nájomcovi bez zvláštného vyzvania osvedčenie o revíznej skúške. Kontrola sa musí opakovať v súlade s úradnými a/alebo poisťovacími požiadavkami.

Nájomca je oprávnený v mene Podnájomcu požiadať revízneho technika o vykonanie prvej alebo aj opakovanej revízie elektroinštalácie. V takom prípade znáša Podnájomca vzniknuté náklady, a to v pomere svojej podnájomnej plochy k celkovej podnájomnej ploche všetkých podnájomcov, v mene ktorých Nájomca požiadal o vykonanie revízie elektroinštalácie podľa predchádzajúcej vety. Tieto náklady budú zahrnuté do a vyúčtované ako prevádzkové náklady. V prípade, ak sa Nájomca rozhodne zabezpečiť revízie podľa tohto odseku, včas to oznámi Podnájomcovi.

Bez ohľadu na skutočnosť, či revíziu elektroinštalácií zabezpečuje Nájomca alebo Podnájomca, zodpovednosť Podnájomcu za správnosť inštalácie nie je dotknutá a Podnájomca sa jej nemôže zbaviť.

4.2.5 Bezpečnostné osvetlenie

Ak budú úrady vyžadovať zabudovanie centrálného bezpečnostného osvetľovacieho zariadenia pre obchodné a spoločné plochy, nainštaluje ich Nájomca.

V takom prípade sa budú všetci Podnájomcovia podieľať na nákladoch takéhoto bezpečnostného osvetlenia vo výške stanovenej v Podnájomnej zmluve. Prípadné úpravy môže stanoviť Časť C Podnájomnej zmluvy.

Pokiaľ sa budú na jednotlivých Podnájomcov vzťahovať osobitné požiadavky a podmienky pre zariadenia bezpečnostného osvetlenia, napríklad také, ktoré by vyplývali z povahy prevádzky Podnájomcu, alebo ak Nájomca zariadenia

bezpečnostného osvetlenia nezabezpečí, zabezpečí ich príslušný Podnájomca, v rozsahu potrebnom pre jeho prevádzku, po predchádzajúcom písomnom súhlase Nájomcu, a to na vlastné náklady.

Bezpečnostné osvetlenie inštalované Nájomcom je (popri iných spoločných zariadeniach) napojené na záložný zdroj energie.

Ak má Podnájomca potrebu vybaviť svoje zariadenia záložným napojením na zdroj energie, je povinný to zabezpečiť sám a na vlastné náklady, ale len po predchádzajúcom písomnom súhlase Nájomcu. Napojenia týchto zariadení na centrálny systém núdzového napojenia nie je možné z poistnoprávných dôvodov.

Pre kontrolu kvality dodávky/odberu elektrickej energie nainštaluje Nájomca Podnájomcovi v predávacej rozvodnej skrini podpäťové relé, ktoré je potrebné podľa platných technických noriem platných v Slovenskej republike.

K tomu je potrebná súčinnosť a príprava zo strany Podnájomcu (tj., aby nainštaloval v rámci svojich rozvodov za svojím hlavným ističom/vypínačom pre podnájomný priestor tri poistky a pripravil prepojenie medzi vlastnými rozvodmi a podpäťovým relé). Samotné prepojenie zrealizuje Nájomca na náklady Podnájomcu.

4.2.6 Zariadenia pre hlásenie nebezpečenstva, požiarne signalizácia

Signalizácia pre hlásenie nebezpečenstva

Nájomca zabezpečí, ak sa to vyžaduje v zmysle príslušných úradných rozhodnutí, osadenie reproduktorov centrálného zariadenia pre hlásenie nebezpečenstva a vyhlasovanie poplachu pre obchodné a spoločné plochy.

V takom prípade sa budú všetci Podnájomcovia podieľať na nákladoch vo výške stanovenej v Podnájomnej zmluve v Časti C Podnájomnej zmluvy.

Ak si Podnájomca okrem toho nainštaluje vo svojom podnájomnom úseku vlastné ozvučovací zariadenie (napr. pre reprodukciu hudby), zabezpečí ho po dohode s Nájomcom tak, aby bolo možné vyslať hlásenia poplachu centrálného elektroakustického núdzového systému prednostne prostredníctvom tohto ozvučovacieho zariadenia Podnájomcu.

Požiarne signalizácia

Nájomca zabezpečí, ak sa to vyžaduje v zmysle príslušných úradných povolení, inštaláciu dymových čidiel požiarnej signalizácie pre obchodné priestory a spoločné plochy. Pokiaľ Podnájomca potrebuje vlastné zariadenie požiarnej signalizácie, nainštaluje ho na vlastné náklady a bude ho sám prevádzkovať.

4.2.7 Reklamné nápisy Podnájomcov

Podnájomca sa ďalej zaväzuje inštalovať na vlastné náklady nad priečelím a vstupným zariadením svojho obchodu nové, individuálne prispôbené, zariadenie 3D svetelnej reklamy.

Napájanie energií pre svetelné reklamné zariadenia v bezprostrednej blízkosti podnájomných priestorov uskutočňuje Podnájomca priamo z podružného rozvodu vo svojich podnájomných priestoroch. Aby bol zachovaný jednotný

vzhľad týchto svetelných reklamných zariadení, budú tieto zariadenia zapínané centrálnou správou Podchodu.

V podružných rozvodoch v podnájomných priestoroch musia byť Podnájomcom nainštalované príslušné hlavné a ovládacie poistky, svorky, ovládacie stýkače (230 V) a potrebné ovládacie vedenie k rozvodnej skrini nájomcu pre centrálnu riadenie. Až do uvedenia centrálneho riadenia do prevádzky budú svorky ovládania premostené v rozvodnej skrini, v štandardnom odovzdávacom zariadení. Ovládacie vedenie bude Nájomcom pripojené v rozvodnej skrini v štandardnom odovzdávacom zariadení.

Prívod a ovládanie svetelných reklamných zariadení mimo podnájomnej plochy (napr. z vonku na objekte) k centrálnym bodom zabezpečí Nájomca. K tomu Nájomca nainštaluje na týchto centrálnych bodoch možných svetelných reklamných zariadení poistkovú skriňu, na ktorú môže Podnájomca svoje svetelné reklamné zariadenie pripojiť. Spotreba bude meraná centrálnou a preúčtovaná jednotlivým nájomcom podľa príkonu vo vzťahu k ich svetelným reklamám.

4.2.8 Ostatné zariadenia

Inštalácia ostatných zariadení, napríklad telefónov, telefaxov, výpočtovej techniky, antén, širokopásmových káblov atď. je vecou Podnájomcu; Podnájomca je oprávnený tieto zariadenia inštalovať iba na základe predchádzajúceho písomného súhlasu Nájomcu.

4.3 Dopravná technika

Výťahy, eskalátory, pojazdne chodníky atď. na spoločných plochách Podchodu budú z hľadiska polohy a počtu stanovené a inštalované Hlavným mestom Slovenskej republiky Bratislava, v súlade s projektom.

4.4 Meracie zariadenia

Podnájomca zabezpečí, aby všetky meracie zariadenia nainštalované v podnájomných priestoroch boli neustále prístupné.

5. Vybavenie budovy

5.1 Reklamné a informačné zariadenia

Nájomca si vyhradzuje právo zriadenia svetelných nápisov, informačných tabúl a ukazovateľov vo vnútri aj zvonku Podchodu, rovnako aj na verejných komunikáciách, ktoré sa nevzťahujú na jednotlivých Podnájomcov, ale na celý Podchod. V tomto prípade sa budú všetci Podnájomcovia podieľať na týchto nákladoch vo výške stanovenej v Podnájomnej zmluve, ak **Časť C** Podnájomnej zmluvy nestanovuje niečo iné.

5.2 Hasiace zariadenia

Hasiace zariadenia pre spoločné plochy (napr. prechodová pasáž atď.) budú nainštalované Nájomcom v súlade s požiadavkami vyplývajúcimi z príslušných rozhodnutí úradov.

Ručné a iné hasiace prístroje a zariadenia v podnájomnom úseku je povinný, ak to vyplýva z príslušných rozhodnutí úradov alebo všeobecne záväzných právnych predpisov, zabezpečiť Podnájomca na svoje náklady.

5.3 Usporiadanie prechodovej pasáže

Zodpovedajúce usporiadanie prechodovej pasáže bude uskutočnené Nájomcom v súlade s projektom a úradnými povoleniami.

6. Zariadenia staveniska

Podnájomca môže podnájomné plochy užívať až po ich odovzdaní Nájomcom. Podnájomca musí zabezpečovať svoje zásobovanie a medziskladovanie materiálov, zariadení a tovaru tak, aby nebránil iným Podnájomcom alebo Nájomcovi (a ich dodávateľom). Pre zásobovanie a dielčiu prepravu sa musia používať k tomu určené zariadenia. Ako medzisklady alebo miesta pre ukladanie odpadov sa zvlášť nesmú používať únikové cesty a prechodová pasáž.

Podnájomca je povinný sám zabezpečovať zásobovanie svojho staveniska elektrickou energiou, vodou, zabezpečiť odvádzanie odpadových vôd, ako aj priestory pre prestávky a WC, prípadne likvidáciu odpadu, ak sa to vyžaduje v zmysle príslušných právnych predpisov. Podnájomca zodpovedá voči Nájomcovi za konanie Podnájomcom poverených dodávateľov v plnej miere.

Existuje možnosť spolupoužívania jestvujúcich zariadení generálneho dodávateľa dodávateľmi poverenými Podnájomcom. K tomu je potrebné vopred uzatvoriť písomnú dohodu medzi generálnym dodávateľom stavby a Podnájomcom, ktorá upravuje obzvlášť prevzatie s tým spojených nákladov. Podnájomcovi sa odporúča, aby tieto náklady prerokoval so svojimi dodávateľmi pri zadaní prác.

PODCHOD TRNAVSKÉ MÝTO BRATISLAVA

DOMOVÝ PORIADOK

Tento domový poriadok upravuje základné povinnosti užívateľov a návštevníkov podchodu Trnavské mýto (ďalej len „Podchod“). Domový poriadok platí pre celý Podchod a všetky jeho časti, vrátane verejnej časti a časti obchodných priestorov.

1. Požívanie alkoholu a fajčenie je v Podchode zakázané.
2. Žobranie, obťažovanie a bezdôvodné zdržiavanie sa v Podchode nie je dovolené.
3. Ponuka hudobnej produkcie, verejných vystúpení a akcií bez písomného súhlasu manažmentu Podchodu nie je dovolená.
4. Distribúcia reklamných materiálov, vyvesovanie plagátov, ankety medzi zákazníkmi a podobne sú podmienené písomným súhlasom správcu Podchodu.
5. Jazda bicyklom alebo motocyklom v Podchode je zakázaná. Z bezpečnostných dôvodov je rovnako zakázaná aj jazda na kolieskových korčuľiach alebo skateboarde. Vedenie bicykla je povolené.
6. Psy v Podchode musia byť vedené na vŕdzke a s náhubkom. Akékoľvek znečistenie spôsobené psom je majiteľ resp. držiteľ psa povinný okamžite odstrániť.
7. Sedenie v Podchode je povolené len lavičkách, ak sú v Podchode umiestnené. Sedenie na schodoch alebo na kvetináčoch a ležanie v Podchode nie je povolené.
8. Úmyselné znečisťovanie, poškodzovanie alebo zneužívanie zariadení Podchodu a spoločných priestorov ako toaliet, priestorov sanít a pod. budú potrestané zákazom vstupu do Podchodu alebo podľa priestupkového, či trestného zákona, podľa miery závažnosti a uplatnením nároku na náhradu škody.
9. Zotrúvanie v Podchode napriek výzve správcu Podchodu (alebo jeho zástupcov) na opustenie Podchodu môže byť potrestané podľa trestného práva.
10. Návštevníci Podchodu nesmú rušiť, obťažovať alebo ohrozovať tretie osoby. Porušenie tohto ustanovenia môže byť postihnuté podľa trestného práva ako porušenie domového pokoja.