

Znalec : Expertise, s.r.o., Tajovského 3, 040 01 Košice, evidenčné číslo znalca 900131.

ZADÁVATEĽ:
DAŇOVÉ RIADITEĽSTVO SR
Pracovisko Košice
Garbiarska 1
Košice 04085
IČO : 00634816

ČÍSLO OBJEDNÁVKY:
objednávka číslo : 6955701790, zo dňa 4.1.2010

ZNALECKÝ POSUDOK **číslo 1/2010**

VO VECI:
stanovenia všeobecnej hodnoty nájmu priestorov špecifikovaných v návrhu zmluvy
o budúcej nájomnej zmluve, ktorá je prílohou objednávky.

POČET STRÁN (z toho príloh):

93 (z toho 73 strán príloh)

POČET ODOVZDANÝCH VYHOTOVENÍ:

3

I. ÚVOD POSUDKU

1. Úloha znalca : Stanoviť všeobecnú hodnotu nájmu priestorov špecifikovaných v návrhu zmluvy o budúcej nájomnej zmluve, ktorá je prílohou objednávky.

2. Dátum vyžiadania posudku : 4.1.2010

3. Dátum ku ktorému je posudok vypracovaný : 11.1.2010

4. Dátum ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje : 11.1.2010

5. Podklady pre vypracovanie posudku dodané zadávateľom :

° Objednávka – v prílohe návrh na uzatvorenie zmluvy o budúcej nájomnej zmluve

6. Podklady obstarané znalcom :

° Stavebný projekt stavby BUSINESS CENTRE KOŠICE II vyhotovené 8/2008

° Stavebné povolenie č. MK-081979970-004/I/KUS, právoplatné 30.7.2008

° Výkaz prenajatých plôch v BCK II (zo zmlúv o budúcich nájomných zmluvách)

° Zmluva o uzatvorení budúcej nájomnej zmluvy č. 1

° Zmluva o uzatvorení budúcej nájomnej zmluvy č. 2

° Ponuka na prenájom administratívnych priestorov č. 1

° Ponuka na prenájom administratívnych priestorov č. 2

° List od obchodný riaditeľ CTR group a.s. a VSH development, s.r.o.

7. Použitý právny predpis:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.

Vyhláška č. 835/3008 Z.z. Ministerstva spravodlivosti SR zo 4. decembra 2008, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky č. 626/2008 Z. z. a Vyhláška 33/2009 Z.z., ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

8. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov

Vyhláška č. 835/3008 Z.z. Ministerstva spravodlivosti SR zo 4. decembra 2008, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky č. 626/2008 Z. z.

Vyhláška 33/2009 Z.z. ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

Vyhláška 34/2009 Z.z., ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/2004 Z. z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších predpisov

Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.

Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.

Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného povahy

Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb.

Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

STN 734055 - výpočet obostavaného priestoru

9. Osobitné požiadavky objednávateľa: Nežiadané.

10. Právny úkon, na ktorý sa má znalecký posudok použiť: Ako podklad pre uzatvorenie nájomnej zmluvy.

2.2.2. ANALÝZA PONÚK NA NÁJOM

Zadávatel' posudku má záujem o nájom nebytových priestorov o rozlohe približne 7.000 m² na rôznych podlažiach s nadštandardným vybavením, doplnkovými službami a parkovacími miestami v počte 200.

2.2.2.1. VSH development s.r.o., (p₁, p₂)

Uvedený developer je prenajímateľom predmetu nájmu, ktorý je aj predmetom tohto posudku. Od uvedeného prenajímateľa sa podarilo získať dve hodnotné, identifikovateľné ponuky, ktoré sú v čase vypracovania znaleckého posudku vo forme zmluvy o budúcej zmluve, v ktorej sa budúci nájomca zaviazal zaplatiť zmluvnú pokutu v prípade ak tento odmietne uzavrieť riadnu nájomnú zmluvu po kolaudácii predmetu nájmu. Z uvedeného vyplýva, že ponuka je hodnotná a identifikovateľná.

Predmet nájmu sa nachádza v širšom centre mesta, na Štúrovej ulici, ktorá je hlavným ťahom do absolútneho centra mesta Košice. Z uvedeného je zjavné, že lokalita je vysoko atraktívna, o stanovení koeficientu atraktivity rozhodne len podlažie, prípadne rozloha predmetu nájmu.

Koeficient vybavenosti u oboch ponúk je rovný jednej, keďže ide o novostavbu s najmodernejšími technologickými vymoženosťami, vrátane parkovacích miest.

$$p_1 = 19,36 \text{ eur/m}^2$$

Keďže je budúci nájomca zástupcom nadnárodnej spoločnosti v oblasti poskytovania telekomunikačných služieb, možno vylúčiť aj neštandardné obchodné vzťahy.

$$k_1 = 1,00$$

Ponuka sa viaže k obchodným priestorom na prvom nadzemnom podlaží, najatraktívnejšia poloha ($k=1,00$), ale 35 krát menšia rozloha vo vzťahu k ploche, o ktorú má záujem zadávateľ posudku ($k=0,75$).

$$k_2 = 0,75$$

Developer ponúka priestory novostavby vrátane všetkých bežných služieb, parkovacie plochy a pod.

$$k_3 = 1,00$$

$$p_2 = 16,42 \text{ eur/m}^2$$

Keďže je budúci nájomca zástupcom 2. najväčšej komerčnej banky na Slovensku, možno vylúčiť aj neštandardné obchodné vzťahy.

$$k_1 = 1,00$$

Ponuka sa viaže k obchodným a administratívnym priestorom na prvom, druhom a treťom nadzemnom podlaží, atraktívna poloha (0,95), ale 4 krát menšia rozloha vo vzťahu k ploche, o ktorú má záujem zadávateľ posudku (0,90).

$$k_2 = 0,855$$

Developer ponúka priestory novostavby vrátane všetkých bežných služieb, parkovacie plochy a pod.

$$k_3 = 1,00$$

2.2.2.2. IMMO V. a.s. (p₃)

Uvedený developer je prenajímateľom obchodných a administratívnych priestorov. Od uvedeného prenajímateľa sa podarilo získať hodnotnú, identifikovateľnú ponuku, ktorá je v čase vypracovania znaleckého posudku vo forme zmluvy o nájme nebytových priestorov.

Predmet nájmu sa nachádza v širšom centre mesta, na Nerudovej ulici, ktorá je v priamom susedstve s hlavným ťahom do absolútneho centra mesta Košice. Z uvedeného je zjavné, že lokalita je vysoko atraktívna, o stanovení koeficientu atraktivity rozhodne len podlažie, prípadne rozloha predmetu nájmu.

$$p_3 = 14,71 \text{ eur/m}^2$$

Keďže je budúci nájomca zástupcom nadnárodnej spoločnosti v oblasti poskytovania telekomunikačných služieb, možno vylúčiť aj neštandardné obchodné vzťahy.

$$k_1 = 1,00$$

Ponuka sa viaže k obchodným priestorom na prvom nadzemnom podlaží, najatraktívnejšia poloha ($k=1,00$), ale 29 krát menšia rozloha vo vzťahu k ploche, o ktorú má záujem zadávateľ posudku ($k=0,75$).

$$k_2 = 0,75$$

Developer ponúka priestory niekoľkoročnej stavby vrátane všetkých bežných služieb, parkovacie plochy a pod.
 $k_3 = 0,95$

2.2.2.3. CASSOVAR BUSSINES CENTER a.s. (p4)

Uvedený developer je prenajímateľom obchodných a administratívnych priestorov. Od uvedeného prenajímateľa sa podarilo získať dve ponuky, ktorá sú v čase vypracovania znaleckého posudku vo forme indikatívnej ponuky. Jedna ponuka však nie je pre účely posudku hodnoverná nakoľko kolaudácia predmetu nájmu je odhadovaná na I. Q roku 2012, čo je pre potreby zadávateľa posudku irelevantné. Preto uvedenú ponukou nebudeme v posudku akceptovať. Predmet nájmu z hodnovernej, akceptovanej ponuky sa nachádza v širšom centre mesta, na Žriedlovej ulici, ktorá je v priamom susedstve s vedľajším ťahom do absolútneho centra mesta Košice. Z uvedeného je zjavné, že lokalita je menej atraktívna ako prvé tri ponuky, o stanovení koeficientu atraktivity rozhodne taktiež podlažie a rozloha predmetu nájmu.

$p_4 = 22,- \text{ eur/m}^2$

Keďže ponuka developera nie je identifikovateľná vo vzťahu k nájomcovi je nutné znížiť koeficient hodnovernosti ponuky.

$k_1 = 0,80$

Ponuka sa viaže k obchodným priestorom na prvom nadzemnom podlaží, najatraktívnejšia poloha ($k=1,00$), ale 9 krát menšia rozloha vo vzťahu k ploche, o ktorú má záujem zadávateľ posudku ($k=0,85$). Predmet nájmu sa nachádza v lokalite, ktorá nie je natoľko atraktívna ako predchádzajúce ponuky ($k=0,90$)

$k_2 = 0,72$

Developer ponúka priestory novostavby vrátane všetkých bežných služieb, parkovacie plochy a pod.

$k_3 = 1,00$

2.2.2.4. COLUMBA, realitná kancelária (p5)

Ponuka od uvedenej realitnej kancelárie sa vzťahuje na obchodné a administratívne priestory v polyfunkčnom objekte v užšom historickom centre mesta, priamo na jednej z obchodných ulíc, na Mlynskej ulici. Ponuka od uvedenej realitnej kancelárie je hodnoverná. Predmet nájmu je v atraktívnej lokalite, plne vybavený s doplnkovými službami.

$p_5 = 18,60 \text{ eur/m}^2$

Keďže ponuka realitnej kancelárie nie je identifikovateľná vo vzťahu k nájomcovi je nutné znížiť koeficient hodnovernosti ponuky.

$k_1 = 0,80$

Ponuka sa viaže k obchodným priestorom na prvom a druhom nadzemnom podlaží, najatraktívnejšia poloha ($k=1,00$), ale 7 krát menšia rozloha vo vzťahu k ploche, o ktorú má záujem zadávateľ posudku ($k=0,88$). Predmet nájmu sa nachádza v lokalite, ktorá je najatraktívnejšia zo všetkých ponúk ($k=1,00$)

$k_2 = 0,90$

Developer ponúka priestory novostavby vrátane všetkých bežných služieb, parkovacie plochy a pod.

$k_3 = 1,00$

Zmluva o budúcej nájomnej zmluve
uzatvorená podľa § 50a zákona č. 40/1964 Zb.

1/ **Budúci nájomca :** [redacted]
Sídlo: [redacted]
IČO: [redacted]
DIČ: [redacted]
IČDPH: [redacted]
zastúpená: [redacted]
bankové spojenie: [redacted]
zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, [redacted]
[redacted]

a

2/ **Budúci prenajímateľ :** VSH development s. r. o. , IČO: 31 360 521
so sídlom , Štúrova 27 , Košice
zastúpená: Ing. L. Reľovský – konateľ
Ing. P. Kobulej – konateľ

Zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Košice I v odd. Sro , vl. č.:17764/V

uzatvárajú v súlade s ustanovením § 50a Občianskeho zákonníka túto zmluvu o budúcej nájomnej zmluve :

Preambula

1. Budúci prenajímateľ je v čase podpísania Zmluvy výlučným vlastníkom pozemkov parc. č.3312/1,2,3,6,27,28,, zapísaných na LV č.13292 vedeného na Katastrálnom úrade v Košiciach Správa katastra. Košiciach pre katastrálne územie Huštáky, okres Košice I obec Košice –Staré mesto.
2. Budúcemu prenajímateľovi bolo na základe rozhodnutia Mestskej časti Košice – Staré Mesto, zo dňa 1.7.2008, č.MK-08/197970-004/I/KUS, vydané stavebné povolenie na stavbu „Areál bývalej Priemyselnej banky , Štúrova ulica , Košice“ (ďalej len Administratívny komplex), ktorá má byť realizovaná na pozemkoch parcelné č.3312/1,2,3,6,27,28.3915 v katastrálnom území Huštáky. Stavebné povolenie nadobudlo právoplatnosť dňa 30. 7. 2008. Predmetný Administratívny komplex je realizovaný za účelom prenájmu kancelárskych priestorov.
3. Budúci nájomca má záujem o nájom priestorov v Administratívnom komplexe za účelom prevádzkovania značkovej (vlastnej) predajne Orange Slovensko, a.s., zriadenie a prevádzkovanie regionálneho zastúpenia spoločnosti Orange Slovensko, a.s. vrátane všetkých činností, ktoré sú v súlade s predmetom podnikania nájomcu.

4. V záujme spolupráce zmluvných strán počas výstavby Administratívneho komplexu sa zmluvné strany dohodli, že ich vzájomné práva a povinnosti sa budú riadiť ustanoveniami tejto zmluvy o budúcej nájomnej zmluve.

I. Predmet zmluvy

1. Zmluvné strany sa dohodli na uzatvorení nájomnej zmluvy v znení pripojenom ako príloha č.1 k tejto zmluve, v zmysle ktorej budúci prenajímateľ prenechá budúcemu nájomcovi za odplatu nebytové priestory o výmere 222,1 m², 1.NP Administratívneho komplexu za účelom výkonu podnikateľskej činnosti budúceho nájomcu v súlade s predmetom podnikania budúceho nájomcu. Budúci nájomca je povinný uzatvoriť s budúcim prenajímateľom nájomnú zmluvu do 15 dní odo dňa doručenia oznámenia zo strany budúceho prenajímateľa o právoplatnom skolaudovaní Administratívneho komplexu.
2. V prípade, ak nebude nájomná zmluva uzatvorená ani do 12/2010 má budúci nájomca právo od tejto zmluvy odstúpiť. Odstúpením sa zmluva od začiatku zrušuje.

II. Nájomné

1. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom za prenechané nebytové priestory vo výške 5.117,71 Euro mesačne.
2. Dohodnuté nájomné bude uhrádzané mesačne, na základe splatkového kalendára

III. Ostatné ustanovenia

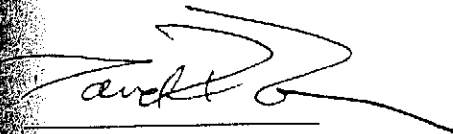
1. Nájomná zmluva bude uzatvorená na dobu určitú s platnosťou 10 rokov odo dňa podpísania preberacieho protokolu s možnosťou automatickej prolongácie za podmienok dohodnutých v nájomnej zmluve
2. Akékoľvek prejavy zmluvných strán súvisiace s touto zmluvou budú vyhotovené písomne a doručené druhej zmluvnej strane osobne alebo zaslané poštou, ako doporučená zásielka do sídla uvedeného v úvode tejto zmluvy. Každá zmluvná strana je povinná oznámiť druhej zmluvnej strane zmenu jej sídla v lehote 5-tich pracovných dní odo dňa, kedy predmetná skutočnosť nastala. V opačnom prípade zodpovedá za škodu, ktorá vznikne v príčinnej súvislosti.

IV. Záverečné ustanovenia

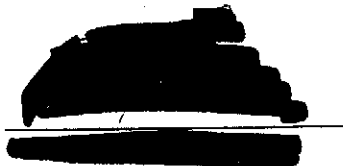
1. Akékoľvek zmeny a doplnky k tejto zmluve je možné urobiť len v písomnej forme so súhlasom oboch zmluvných strán inak sú neplatné.

2. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch identických rovnopisoch , ktoré majú rovnakú platnosť.
3. Zmluvné strany zhodne prehlasujú , že si túto zmluvu prečítali ,uzatvárajú ju slobodne, určite a vážne, nekonajú v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok . Zmluvné strany potvrdzujú , že ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená , že súhlasia s obsahom tejto zmluvy , jej významu a dôsledkom rozumejú , na znak čoho ju vlastnoručne podpisujú.

V Košiciach, dňa 12.12.2008



VSH development s.r.o.



Príloha:

Nájomná zmluva – vrátane príloh
Právoplatné stavebné povolenie - kópia

Zmluva o uzavretí budúcej zmluvy
uzatvorená podľa § 289 a nasl. zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník

1/ Budúci nájomca :

[REDACTED]
[REDACTED]
zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Zastúpený:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

a

2/ Budúci prenajímateľ :

VSH development s. r. o.,
IČO: 31 360 521
IČDPH: SK 2020820505
DIČ: 2020820505
so sídlom , Štúrova 27 , Košice

Zastúpená: Ing. E. Reľovský – konateľ
Ing. Kobulej – konateľ

Zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Košice I v odd. Sro , vl. č.:17764/V

uzatvárajú v súlade s ustanovením § 289 a nasl. zákona č. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka túto zmluvu o budúcej nájomnej zmluve :

Preambula

1. Budúci prenajímateľ je v čase podpísania Zmluvy výlučným vlastníkom pozemkov parc č.3312/1,2,3,6,27,28,, zapísaných na LV č.13292 vedeného na Katastrálnom úrade v Košiciach Správa katastra. Košiciach pre katastrálne územie Huštáky, okres Košice I obec Košice –Staré mesto.
2. Budúcemu prenajímateľovi bolo na základe rozhodnutia Mestskej časti Košice – Staré Mesto, zo dňa 1.7.2008, č.MK-08/197970-004/I/KUS, vydané stavebné povolenie na stavbu „Areál bývalej Priemyselnej banky , Štúrova ulica , Košice“ (ďalej len Administratívny komplex), ktorá má byť realizovaná na pozemkoch parcelné č.3312/1,2,3,6,27,28,3915 v katastrálnom území Huštáky. Stavebné povolenie nadobudlo právoplatnosť dňa 30. 7. 2008. Predmetný Administratívny komplex je realizovaný za účelom prenájmu kancelárskych priestorov.

[Handwritten signature]

3. Budúci nájomca má záujem podieľať sa na financovaní komplexu administratívnych budov. Budúci nájomca podpisom tejto zmluvy osvedčuje svoj záujem o nájom kancelárskych priestorov v predmetných administratívnych budovách.

I. Predmet zmluvy

Obe zmluvné strany sa zaväzujú uzavrieť budúcu nájomnú zmluvu v znení pripojenom ako príloha č.1 k tejto zmluve (ďalej len „nájomná zmluva“), v zmysle ktorej budúci prenajímateľ prenechá budúcemu nájomcovi za odplatu do užívania nebytové priestory o výmere:

• 3.PP - administratívne priestory	187 m ²
• 2.PP - administratívne priestory	187 m ²
• 1.PP - komunikačný priestor	7,5 m ²
• 1.NP - obchodné priestory	398,9 m ²
• 1.NP - komunikačný priestor	22,8 m ²
• 2.NP - administratívne priestory	366,1 m ²
• 2.NP - komunikačný priestor	84,3 m ²
• 3.NP - administratívne priestory	383,1 m ²
• 3.NP - komunikačný priestor	73,7 m ²
• parkovanie – vonkajšie státie	23 státí
• parkovanie – garážové státie	5 státí

t.j. celkom:

• administratívne priestory	1.123,2 m ²
• obchodné priestory	398,9 m ²
• komunikačné priestory	188,3 m ²

(ďalej len „predmet nájmu“),

ktoré sa budú nachádzať v nehnuteľnosti uvedenej nižšie za účelom výkonu podnikateľskej činnosti budúceho nájomcu v súlade s predmetom podnikania budúceho nájomcu. Budúci nájomca je povinný uzatvoriť s budúcim prenajímateľom nájomnú zmluvu do 15 dní odo dňa doručenia písomného oznámenia zo strany budúceho prenajímateľa o právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia na stavbu administratívnych budov na pozemkoch parc. č. 3312/1, 3312/2, 3312/3, 3312/27, 3312/28, zapísaných v katastrálnom území Huštáky, obec Košice - Staré mesto na liste vlastníctva č. 13292 (ďalej len „kolaudačné rozhodnutie“). Budúci prenajímateľ je povinný vyššie uvedené oznámenie poslať budúcemu nájomcovi do piatich dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti uvedeného kolaudačného rozhodnutia. Kolaudácia nehnuteľnosti je predbežne stanovená na august 2010. Súčasťou nájmu je samostatne stojaci interiérový bankomat (lobby) a exteriérové označenie obchodných priestorov (svetelné logo).

II. Nájomné

1. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom za užívanie predmetu nájmu vo výške **28.090,45 € mesačne bez DPH.**
2. Dohodnuté nájomné zohľadňuje budúcim nájomcom stanovený rozsah pripravenosti predmetu zmluvy. Rozsah pripravenosti, tzv. „naviac práce“ sú podrobne špecifikované v Prílohe č.2 ku Zmluve. Cenová kalkulácia pre „naviac práce“ sa nachádza v Prílohe č. 3 ku Zmluve.
3. Dohodnuté nájomné bude uhrádzané mesačne prevodom na účet budúceho prenajímateľa so splatnosťou do konca mesiaca predchádzajúceho mesiacu, za ktoré nájomné prináleží. Budúci nájomca začne platiť nájomné v prvom mesiaci zahájenia svojej prevádzky. Ak so zahájením prevádzky začne neskôr, ako mesiac po kolaudácii, od nájmu je oslobodený len v prvom mesiaci po kolaudácii a za ďalšie obdobie už nájomné riadne platí.

III. Ostatné ustanovenia

1. Nájomná zmluva bude uzatvorená na dobu určitú 10 rokov odo dňa jej uzatvorenia s opciou na ďalších 5, prípadne 10 rokov.
2. V prípade nesplnenia záväzku ktorejkoľvek zo zmluvných strán uzatvoriť nájomnú zmluvu v lehote stanovenej v čl. I ods.1, môže oprávnená strana požadovať, aby obsah zmluvy určil súd, alebo môže požadovať náhradu škody, ktorá jej bola spôsobená porušením záväzku uzatvoriť zmluvu.
3. Zmluvné strany sa dohodli na predbežnom termíne spoločnej kolaudácie a tým termínom je august 2010. Kolaudáciu predmetu nájmu nájomcu v rámci kolaudácie celej stavby špecifikovanej v ods. 2 preambuly tejto zmluvy zabezpečuje budúci prenajímateľ. Budúci nájomca zabezpečí všetky potrebné doklady ku kolaudácii budúceho prenajímateľovi najneskôr tri týždne pred kolaudáciou. Minimálne šesť mesiacov pred termínom kolaudácie je budúci prenajímateľ povinný odovzdať budúceho nájomcovi predmet nájmu, aby budúci nájomca mohol vykonať všetky potrebné stavebné a interiérové úpravy na predmete nájmu.
4. Budúci nájomca vydefinuje do 30.3.2009 nároky na zasklenie / fasádu predmetných priestorov a budúci prenajímateľ následne predloží technické riešenie a cenu vrátane koordinačnej prírážky. Budúci nájomca je povinný toto odsúhlasiť do 10 dní po predložení technického riešenia a ceny prenajímateľom. Technické riešenie, cena a prepracované splátkové kalendáre – nájom, so započítanými nákladmi na naviac práce budú zapracované v dodatku, ktorý sa stane prílohou tejto Zmluvy.

5. Pokiaľ do termínu kolaudácie nebudú práce budúceho nájomcu dokončené v požadovanom rozsahu bude predmet nájmu vyňatý z kolaudačného konania a nájomca je po dokončení všetkých potrebných a interierových úprav v predmete nájmu povinný zabezpečiť kolaudáciu predmetu nájmu vo vlastnej réžii.
6. Pokiaľ práce budúceho nájomcu budú brániť kolaudácii celej stavby špecifikovanej v ods. 2 preambuly tejto Zmluvy, uhradí budúci nájomca v prospech účtu budúceho prenajímateľa a jednorázovu zmluvnú pokutu vo výške 30.000,- €
7. Pokiaľ nebudú priestory zo strany budúceho prenajímateľa odovzdané v požadovanom termíne, t.j. šesť mesiacov pred plánovanou kolaudáciou, zmluvné strany sú povinné dohodnúť si vopred náhradný termín kolaudácie tak, aby bolo možné dodržať šesťmesačnú dobu potrebnú pre stavebné a interiérové úpravy budúceho nájomcu na predmete nájmu.
8. Počas realizácie stavby je budúci prenajímateľ povinný priebežne informovať budúceho nájomcu o priebehu stavby a prípadných vzniknutých problémoch. Zároveň je budúci prenajímateľ povinný pozývať na kontrolné dni na stavbu určeného zástupcu budúceho nájomcu a informovať ho o vzniknutých problémoch, ktoré by mohli oddialiť odovzдание predmetu nájmu budúcemu nájomcovi a narušiť plynulosť prác budúceho nájomcu.
9. Akékoľvek prejavy zmluvných strán súvisiace s touto zmluvou budú vyhotovené písomne a doručené druhej zmluvnej strane osobne alebo zaslané poštou, ako doporučená zásielka do sídla uvedeného v úvode tejto zmluvy. Každá zmluvná strana je povinná oznámiť druhej zmluvnej strane zmenu jej sídla v lehote 5 -tich pracovných dní odo dňa, kedy predmetná skutočnosť nastala, t. j. do piatich pracovných dní odo dňa právoplatnosti rozhodnutia príslušného registrového súdu o zápise zmeny sídla do obchodného registra. V opačnom prípade zodpovedá za škodu, ktorá vznikne v príčinnej súvislosti.

IV. Záverečné ustanovenia

1. Akékoľvek zmeny a doplnky k tejto zmluve je možné urobiť len v písomnej forme so súhlasom oboch zmluvných strán inak sú neplatné.
2. Táto zmluva je uzavretá a účinnosť nadobúda v deň jej podpísania oboma zmluvnými stranami.
3. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch identických rovnopisoch, ktoré majú rovnakú platnosť.
4. Túto zmluvu možno meniť alebo dopĺňať len na základe písomného dodatku podpísaného oboma zmluvnými stranami.
5. Zmluvné strany zhodne prehlasujú, že si túto zmluvu prečítali, uzatvárajú ju slobodne, určite a vážne, nekonajú v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok. Zmluvné strany potvrdzujú, že ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená, že súhlasia s obsahom tejto zmluvy, jej významu a dôsledkom rozumejú, na znak čoho ju vlastnoručne podpisujú.

V Bratislave, dňa 20.03.2009

V Bratislave, dňa 20.03.2009

VSH development s.r.o.

Prílohy:

- Príloha č. 1 - Nájomná zmluva
- Príloha č.2 - Rozsah pripravenosti „naviac práce“
- Príloha č.3 - Kalkulácia naviac prác

u

Zmluva o nájme nebytových priestorov

c

IMMO V, a.s.

Nerudova 9, 040 01 Košice

v zastúpení: Ing. Michal Kendra, člen predstavenstva

IČO: 31 718 132

IČDPH: SK2020493574

Bankové spojenie: Ľudová banka, a.s.

Číslo účtu: 43400034803/3100

Zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Košice I, v oddieli Sa vo vložke číslo 1270/V
ďalej len „Prenajímateľ“ a

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, [REDACTED]

[REDACTED]

Nájomca a Prenajímateľ sa ďalej označujú v texte Zmluvy jednotlivo aj ako "zmluvná strana", alebo spoločne ako "zmluvné strany".

Nájomca a Prenajímateľ uzatvárajú podľa ustanovenia § 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení (ďalej len „Zákon“) túto zmluvu o nájme nebytových priestorov (ďalej len „Zmluva“).

I. Predmet Zmluvy. Predmet nájmu.

1. Prenajímateľ je podľa Listu vlastníctva č. 7880 vedeného na Katastrálnom úrade v Košiciach, Správa katastra Košice pre katastrálne územie Košice - Juh výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – zastavané plochy o celkovej výmere 4861 m², číslo súpisné 1622, na Nerudovej 9 v Košiciach. Výpis z Listu vlastníctva a Dispozícia nebytových priestorov, ktoré sú predmetom nájmu podľa tejto Zmluvy sú uvedené v Prílohe č.1 tejto Zmluvy, ktorá tvorí jej neoddeliteľnú súčasť. Dispozícia obsahuje najmä presnú lokalizáciu predmetných nebytových priestorov, ich pôdorys ako aj úplnú a presnú plošnú výmeru a rozmery jednotlivých miestností, ktoré sú predmetom nájmu podľa tejto Zmluvy.
2. Predmetom nájmu podľa tejto Zmluvy sú nebytové priestory presne lokalizované a špecifikované v Dispozícii uvedenej v bode 1 tohto článku, nachádzajúce sa v nehnuteľnosti bližšie špecifikovanej v bode 1 tohto článku; a to nebytové (kancelárske, obchodné a skladové) priestory o celkovej výmere 245 m².
3. Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi za odplatu dohodnutú touto Zmluvou na užívanie nebytové priestory uvedené v bode 2 tohto článku (ďalej len „predmet nájmu“) vrátane oprávnenia užívať prístupové komunikácie. Prenajímateľ vyhlasuje, že k predmetu nájmu má také práva, ktoré ho oprávňujú uzatvoriť túto Zmluvu ako aj plniť si svoje povinnosti touto Zmluvou mu určené, a že na predmete nájmu neviazu žiadne ťarchy ani iné práva tretích osôb. Zároveň vyhlasuje, že prenecháva predmet nájmu do nájmu na účel, pre ktorý je tento stavebne určený v súlade s príslušným rozhodnutím oprávneného orgánu (stavebné resp. kolaudačné rozhodnutie). V prípade porušenia povinností Prenajímateľa podľa predchádzajúcej vety je tento povinný nahradiť Nájomcovi všetku škodu, ktorá mu v tejto súvislosti vznikla.

II. Účel nájmu

Nájomca sa zaväzuje, že bude predmet nájmu užívať v súlade s účelom nájmu, ktorým je zriadenie a prevádzkovanie značkovej (vlastnej) predajne Orange Slovensko, a.s. vrátane všetkých činností, ktoré sú predmetom podnikania Nájomcu tak, ako sú tieto zapísané v obchodnom registri Nájomcu ku dňu platnosti a účinnosti tejto Zmluvy ako aj činností súvisiacich. Zmena názvu prevádzkovej činnosti alebo jej kvantitatívneho rozsahu nemá za následok zmeny účelu nájmu predmetu nájmu alebo iných podmienok Zmluvy.

III. Doba nájmu

1. Nájomný pomer začne plynúť odo dňa platnosti tejto Zmluvy, a je dohodnutý na dobu určitú 5 (päť) rokov.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že po uplynutí doby nájmu dohodnutej v tomto článku a za predpokladu riadneho plnenia podmienok Zmluvy zo strany Nájomcu bude mať Nájomca prednostné právo pred

uplynutím doby platnosti Zmluvy vstúpiť do rokovani s Prenajimateľom a uzatvoriť s Prenajimateľom po skončení platnosti tejto Zmluvy novú zmluvu o nájme nebytových priestorov za podmienok dohodnutých medzi zmluvnými stranami.

IV. Nájomné. Splatnosť nájomného. Spôsob platenia nájomného.

1. Výška nájomného za nájom predmetných nebytových priestorov - predmetu nájmu bola stanovená na základe vzájomnej dohody obidvoch zmluvných strán podľa zákona č. 18/1996 Z.z. o cenách v platnom znení a podľa ustanovenia § 7 Zákona v sume 5.318,- Sk bez DPH slovom päťtisíc tristoosemnaásť slovenských korún bez DPH za jeden meter štvorcový nebytového priestoru ročne.
2. Nájomné za nebytové priestory sa teda vypočíta nasledovne – 5.318,- Sk bez DPH za 1m² ročne x 245 m². Zmluvné strany sa teda dohodli, že výška ceny nájomného za predmet nájmu je celkom 1.302.910,-Sk bez DPH slovom jeden milión tristo dvatisíc deväťstodesať slovenských korún bez DPH ročne.
3. Nájomca sa zaväzuje, že nájomné bude uhrádzať bankovým prevodom so splatnosťou do 5-kalendárneho dňa príslušného kalendárneho mesiaca, na základe splátkového kalendára, ktorý tvorí prílohu tejto Zmluvy, na bežný účet Prenajimateľa uvedený v splátkovom kalendári. K nájomnému bude pripočítaná DPH podľa platných právnych predpisov. Splátkový kalendár slúži ako faktúra podľa príslušných ustanovení z.č. 222/2004 Z.z. Záväzok Nájomcu podľa tohto bodu sa považuje za splnený pripísaním dlžnej čiastky na účet Prenajimateľa. Právo Prenajimateľa na nájomné vzniká ku dňu začatia plynutia nájomného pomeru podľa článku III bod 1 Zmluvy.
4. V prípade omeškania platby podľa bodu 3 tohto článku sa Nájomca zaväzuje Prenajimateľovi uhradiť úrok z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej čiastky za každý deň omeškania až do zaplatenia. Nájomca nebude v omeškani s plnením svojho záväzku, pokiaľ Prenajimateľ vystaví splátkový kalendár v rozpore s bodom 3 tohto článku.
5. V prípade, ak predmet nájmu nebude možné počas platnosti Zmluvy užívať v súlade s účelom nájmu podľa tejto Zmluvy, hoci i čiastočne z dôvodov, ktoré nezavinil Nájomca, má tento právo uplatniť si voči Prenajimateľovi nárok na primeranú zľavu z nájomného. Rovnako tak bude dôvodom k zodpovedajúcemu zníženiu nájomného, ak v dôsledku činnosti Prenajimateľa dôjde k obmedzeniu alebo sťaženiu podmienok užívania predmetu nájmu.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že výšku nájomného na nasledujúci rok môže Prenajimateľ upraviť o výšku inflácie za predchádzajúci kalendárny rok vyhlásenú Štatistickým úradom SR. O úprave výšky nájomného bude Prenajimateľ písomne informovať nájomcu. Nájomné upravi Prenajimateľ od nasledujúceho kalendárneho mesiaca po mesiaci, v ktorom bola oficiálne zverejnená výška inflácie za predchádzajúci kalendárny rok. Prenajimateľ vystaví a doručí Nájomcovi nový splátkový kalendár zohľadňujúci upravenú výšku nájomného.

V. Služby spojené s nájmom (prevádzkové náklady).

1. V cene nájomného podľa predchádzajúceho článku nie sú zahrnuté prevádzkové náklady za služby, ktorých poskytovanie je spojené s riadnym užívaním predmetu nájmu, ktoré zahŕňajú dodávku elektrickej energie, vodného a stočného a vykurovanie (resp. iné). Zmluvné strany sa dohodli, že prevádzkové náklady budú uhrádzané Nájomcom, na základe ich skutočnej spotreby a užívania v predmete nájmu.
2. Zmluvné strany, rešpektujúc ustanovenie bodu 1 veta druhá vyššie v tomto článku sa dohodli, že úhrada za elektrickú energiu a úhrada za vodné a stočné sa bude realizovať na základe skutočného odberu nameraného na podružnom merači a faktúry od dodávateľa príslušného média. Odpočet stavu odobratých médií bude prenajímateľ vykonávať spravidla v posledný pracovný deň kalendárneho mesiaca za prítomnosti oprávneného zástupcu Nájomcu, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú výslovne inak. Písomný doklad o odpočte bude podpísaný oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán a bude tvoriť neoddeliteľnú súčasť vystavenej faktúry.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že cenu služieb spojených s nájmom (prevádzkových nákladov) podľa tohto článku Zmluvy bude uhrádzať Nájomca Prenajímateľovi vždy za jeden kalendárny mesiac, v ich skutočnej výške bankovým prevodom na účet Prenajímateľa uvedený na faktúre, na základe príslušných faktúr za tieto služby vystavených Prenajímateľom (resp. dodávateľom služieb), ktoré musia mať všetky náležitosti daňového dokladu podľa platnej právnej úpravy. Splatnosť faktúry je 30 dní odo dňa je doručenia Nájomcovi. Záväzok Nájomcu podľa toho bodu sa považuje za splnený pripísaním dlžnej čiastky na účet Prenajímateľa.
4. V prípade omeškania platby podľa bodu 2 tohto článku sa Nájomca zaväzuje Prenajímateľovi uhradiť úrok z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej čiastky za každý deň omeškania. Nájomca nebude v omeškaní s plnením svojho záväzku, pokiaľ Prenajímateľ vystaví resp. doručí faktúru v rozpore s bodom 2 tohto článku.

VI. Práva a povinnosti Nájomcu.

1. Nájomca nie je oprávnený meniť dohodnutý účel užívania predmetu nájmu tak ako je uvedený v tejto Zmluve bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do nájmu alebo podnájmu iným fyzickým alebo právnickým osobám, bez predchádzajúceho súhlasu Prenajímateľa.
2. Nájomca je povinný bezodkladne po zistení vzniku prípadnej udalosti, ktorá má za priamy následok vznik škody na predmete nájmu oboznámiť Prenajímateľa so vznikom takejto udalosti v predmete nájmu a umožniť mu prístup k dôležitým prevádzkovým zariadeniam predmetnej nehnuteľnosti, ktoré sa nachádzajú v predmete nájmu, pokiaľ o to Prenajímateľ Nájomcu požiada.

3. Nájomca preberá na seba v plnom rozsahu všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne platných predpisov o ochrane zdravia pri práci, bezpečnosti pri práci, ochrany majetku a požiarnej ochrany v predmete nájmu a za dodržiavanie interných bezpečnostných predpisov Prenajimateľa, s ktorými je tento povinný písomne oboznámiť Nájomcu najneskôr ku dňu platnosti tejto Zmluvy. Záznam o poučení Nájomcu podľa tohto bodu bude obsahom písomného protokolu, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak.
4. Náklady spojené s prevádzkou, bežnými opravami a údržbou predmetu nájmu hradí Nájomca. Na výkony Nájomcu podľa predchádzajúcej vety nie je potrebný súhlas Prenajimateľa. Náklady spojené s opravami spoločných priestorov a náklady spojené s prevádzkou a údržbou predmetu nájmu nad rozsah bežných opráv a údržby predmetu nájmu ako aj tie v rozsahu generálnych opráv, ako aj náklady spojené s prevádzkou a údržbou nehnuteľností, v ktorej je umiestnený predmet nájmu hradí v plnom rozsahu Prenajimateľ. V prípade potreby vykonania generálnej opravy predmetnej nehnuteľnosti resp. predmetu nájmu nepatrí Prenajimateľovi počas doby jej trvania nárok na nájomné a nárok na úhradu ceny za služby, ktorých poskytovanie je spojené s riadnym využívaním predmetu nájmu (prevádzkové náklady) podľa tejto Zmluvy.
5. Nájomca je povinný oznámiť Prenajimateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré má vykonať na predmete nájmu Prenajimateľ. Pri porušení tejto povinnosti zodpovedá Nájomca za škody tým spôsobené a nemá nároky, ktoré by mu inak prináležali pre nemožnosť alebo obmedzenú možnosť užívať predmet nájmu pre vady, ktoré podstatne alebo dlhší čas zhoršujú užívanie predmetu nájmu. Nájomca je povinný znášať obmedzenia v užívaní v rozsahu nevyhnutnom na vykonanie opráv a údržby predmetu nájmu po predchádzajúcej dohode s Prenajimateľom.
6. Nájomca je povinný pri užívaní predmetu nájmu dbať, aby Prenajimateľovi nevznikla škoda. V prípade, že Nájomca zavinene spôsobí škodu na predmete nájmu nad rámec jeho bežného opotrebenia, je povinný zabezpečiť jej odstránenie na vlastné náklady v priebehu trvania doby nájmu, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak. Na náhradu škody sa budú primerane aplikovať ustanovenia § 415 až 450 Občianskeho zákonníka.
7. Ďalšie poplatky a služby spojené s činnosťou Nájomcu v predmete nájmu zabezpečuje a hradí Nájomca (strážna služba, ochrana majetku, čistenie príťahlých komunikácií). Úhrady za vyššie uvedené plnenia nie sú súčasťou prevádzkových nákladov uhrádzaných Prenajimateľovi.
8. Nájomca je povinný bezodkladne upovedomiť Prenajimateľa na zmeny svojej právnej subjektivity, adresy, prípadne na ďalšie zmeny, ktoré majú priamy vplyv na súčinnosť zmluvných strán podľa tejto Zmluvy.
9. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu so starostlivosťou riadneho hospodára. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu 24 hodín denne 7 dní v týždni vrátane užívania spoločných priestorov a komunikačných plôch nevyhnutných ku užívaniu predmetu nájmu. Nájomca je oprávnený predmet nájmu zariadiť vlastným nábytkom, príslušenstvom a ostatným hnutelným zariadením. Nájomca je oprávnený, a to bez akéhokoľvek ďalšieho finančného záväzku voči Prenajimateľovi (a teda bezodplatne), (i) zriadiť v predmete nájmu sieť na prenos dát a túto

VIII. Stavebné úpravy. Technické zhodnotenie

1. Nájomca je oprávnený vykonávať akékoľvek technické, prípadne stavebné úpravy a zmeny (technické zhodnotenie) na predmete nájmu s výnimkou uvedenou v článku VI bod 4 Zmluvy len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa. Za účelom získania súhlasu Prenajímateľa predloží Nájomca zodpovedajúcu projektovú dokumentáciu a rozpočet nákladov stavebných prác, čo bude podkladom pre schválenie a následné vykonanie stavebných úprav. Úhradu nákladov s tým spojených môže Nájomca požadovať len v prípade, že sa k tomu Prenajímateľ písomne vopred zaviazal alebo na základe dohody obidvoch zmluvných strán. Prenajímateľ je povinný bez zbytočného odkladu po doručení projektovej dokumentácie technické zhodnotenie schváliť alebo odmietnuť.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky technické zhodnotenia predmetu nájmu t.j. rekonštrukciu, modernizáciu ako aj stavebné a iné úpravy, ktoré vykoná Nájomca na vlastné náklady, bude odpisovať Nájomca v súlade s príslušnými ustanoveniami platného zákona o daniach z príjmov. Prenajímateľ sa zaväzuje, že nezvýši vstupnú cenu svojho prenajímaného hmotného majetku o výdavky vynaložené na jeho technické zhodnotenie uhradené Nájomcom. Po ukončení platnosti Zmluvy bude Prenajímateľovi ponúknutá možnosť odkúpiť technické zhodnotenie predmetu nájmu od Nájomcu za dohodnutú cenu.

IX. Skončenie nájmu

1. Prenajímateľ a Nájomca sa zaväzujú, že na základe ich dohody ktorá je obsahom tejto Zmluvy, nájom predmetu nájmu skončí uplynutím doby dohodnutej v článku III. tejto Zmluvy. Pred jej uplynutím môžu zmluvné strany ukončiť platnosť Zmluvy (i) na základe písomnej dohody obidvoch zmluvných strán; (ii) písomnou výpoveďou z dôvodov uvedených v ustanovení § 9 ods. 2. a ods. 3. Zákona a to v šesťmesačnej výpovednej lehote počítanej od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
2. Prenajímateľ je oprávnený vypovedať Zmluvu podľa bodu 1 (ii) tohto článku ak;
 - a) Nájomca užíva nebytový priestor v rozpore s dohodnutým účelom;
 - b) Nájomca je dva mesiace v omeškani s platením nájomného;
 - c) Nájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa;
 - d) bolo rozhodnuté o odstránení stavby.

Prenajímateľ je oprávnený vypovedať Zmluvu z dôvodov uvedených v bode 2 písm. a), b), c) po márnom uplynutí primeranej lehoty na nápravu, ktorú poskytol Prenajímateľ Nájomcovi v písomnom oznámení, ktoré mu preukázateľne doručil.

3. Nájomca je oprávnený vypovedať Zmluvu podľa bodu 1 (ii) tohto článku ak;

- a) stratí spôsobilosť na prevádzkovanie činnosti, na ktorú si nebytové priestory prenajal;
 - b) nebytové priestory sa stanú bez zavinenia Nájomcu nespôsobilé k dohodnutému účelu užívania;
 - c) Prenajíateľ porušuje povinnosti pozostávajúce z udržiavania predmetných nebytových priestorov v stave spôsobilom na dohodnutý účel užívania a zabezpečovania riadneho plnenia služieb, ktorých poskytovanie je s predmetom nájmu spojené.
4. Po skončení nájmu je Nájomca povinný vrátiť nebytové priestory Prenajíateľovi v stave, ktorý bude prihliadať na a rešpektovať zmeny v nich vykonané na základe vzájomnej dohody strán podľa tejto Zmluvy, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie predmetu nájmu. Tým nie je dotknuté ustanovenie článku VIII Zmluvy. Ku dňu skončenia nájmu musia byť vysporiadané všetky nároky zmluvných strán, ktoré vznikli počas jeho trvania a musí byť spísaný Protokol.
 5. Nájom zaniká v prípade ak zanikne predmet nájmu alebo ak zanikne Nájomca bez právneho nástupcu.
 6. Nájomca je oprávnený odstúpiť od Zmluvy v prípade (i) ak nebudú vydané povolenia potrebné na naplnenie účelu Zmluvy; (ii) napriek všetkým platným povoleniam nebude možné realizovať stavebné úpravy bez zavinenia Nájomcu; (iii) ak stratí oprávnenie prevádzkovať činnosť, za účelom ktorej uzatvoril túto Zmluvu; (iv) porušenia povinnosti Prenajíateľa podľa článku VII bod 1 Zmluvy (v) porušenia niektorej zo zmluvných povinností Prenajíateľa uvedených v článku VII bod 4 resp. 6. Odstúpenie od Zmluvy sa vyhotovuje v písomnej forme a doručuje sa druhej zmluvnej strane. Odstúpenie nadobúda účinnosť dňom doručenia prejavu vôle odstúpiť od Zmluvy druhej zmluvnej strane.

X. Osobitné ustanovenia

1. Prenajíateľ je počas doby trvania nájmu oprávnený vykonávať potrebnú technickú kontrolu predmetu nájmu a za týmto účelom mu po predchádzajúcej dohode Nájomca umožni vstup do predmetu nájmu v sprievode oprávnenej osoby Nájomcu za účelom preverenia dodržiavania zmluvných podmienok.
2. Prenajíateľ súhlasí s príslušným bezodplatným označením predmetu nájmu Nájomcom ako aj s umiestnením na vhodnom mieste objektu, v ktorom sa nachádza predmet nájmu obchodného mena Nájomcu, jeho loga resp. inej reklamy vrátane svetelnej v rozsahu a spôsobom ako je uvedené v Prílohe č. 2 Zmluvy a to na predmete nájmu a na nehnuteľnosti, v ktorej je predmet nájmu umiestnený, ako aj informačnými tabuľami v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi a nariadeniami príslušných orgánov.
3. Prenajíateľ je povinný pri plnení tejto Zmluvy počínať si tak, aby svojim konaním, najmä poskytovaním služieb spojených s nájmom, nenarušoval životné a pracovné prostredie Nájomcu a ak je to nevyhnutné, tak len najnutnejšej možnej miere.

4. Prenajímateľ je pri plnení svojich povinností podľa tejto Zmluvy zodpovedný za dodržiavanie predpisov, povolení a ďalších nariadení v oblasti ochrany životného prostredia vyplývajúcich pre Prenajímateľa, a za oboznámenie svojich zamestnancov s týmito dokumentmi. Prenajímateľ sa zaväzuje, že počas všetkých svojich činností podľa tejto Zmluvy sa bude správať v maximálnej možnej miere environmentálne priateľsky, najmä s ohľadom na využitie prírodných zdrojov (energia, voda a iné zdroje), surovín a pomocných látok. Ďalej sa zaväzuje, že ak si to povaha jeho plnenia podľa tejto Zmluvy vyžaduje, bude používať ekologické materiály, prostriedky, postupy a technológie, bude predchádzať vzniku odpadov (pomocou bezodpadových technológií) a emisií a bude opakovane využívať zbytkové látky alebo ich likvidovať v súlade s predpismi o odpadoch a o ochrane životného prostredia (odpadové hospodárstvo, recyklácia, ochrana vôd). Prenajímateľ sa tiež zaväzuje zabrániť úniku chemických látok a následnej kontaminácii okolia (do vôd, ovzdušia, horninového prostredia).
5. V prípade, že zavinenie Prenajímateľa dôjde k akejkoľvek ekologickej ujme v predmete nájmu, zaväzuje sa Prenajímateľ zaistiť bezodkladnú nápravu vzniknutej škody vrátane všetkých finančných úhrad.
6. Prenajímateľ sa zaväzuje zúčastniť sa na požiadanie nájomcu na ekologickom školení nájomcu. Nájomca požiada o účasť prenajímateľa v prípade, že jeho účasť je nevyhnutná. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi miesto a čas konania ekologického školenia písomne a v dostatočnom časovom predstihu. Prenajímateľ bude oboznámený so základnými pravidlami správania interných a externých pracovníkov v predmete nájmu písomnou formou (proti podpisu). Prenajímateľ následne preškoli všetkých svojich zamestnancov, ktorí sa zúčastňujú na plnení povinností Prenajímateľa podľa tejto Zmluvy.
7. Všetky ustanovenia o environmentálnom správaní sa Prenajímateľa sa primeranom rozsahu týkajú ak všetkých jeho subdodávateľov, podieľajúcich sa na plnení tejto Zmluvy.

XI. Dôvernosc'

Každá zo strán je povinná zachovávať mlčanlivosť o dôverných informáciách, o ktorých sa dozvedela v súvislosti s plnením tejto Zmluvy ako aj o obsahu tejto Zmluvy. Dôverné informácie sú akékoľvek verejne neprístupné technické, obchodné alebo iné informácie, ktoré niektorá strana tejto Zmluvy označí ako dôverné, alebo s ktorými sa má nakladať, vzhľadom na okolnosti známe druhej strane pri poskytnutí informácií, ako s dôvernými alebo akékoľvek informácie, z povahy ktorých je pri primeranom posúdení veci pochopiteľné, že sú dôverné. Dôverné informácie sú aj, no nie len, akékoľvek technické, obchodné alebo komerčné informácie, špecifikácie, plány, návrhy, modely, vzorky, dáta, počítačové programy, software, alebo dokumentácia v akejkoľvek podobe či už zachytené hmotne alebo ústne poskytnuté, ako aj informácie prijaté od inej osoby ako je strana tejto Zmluvy, pokiaľ je táto osoba zaviazaná s nimi nakladať ako s dôvernými. Bez ohľadu na vyššie uvedené, Nájomca je oprávnený poskytnúť obsah tejto Zmluvy resp. dôverné informácie spoločnostiam v rámci skupiny France Telecom resp. Orange SA.

XII. Záverečné ustanovenia

1. Akékoľvek prípadné spory medzi zmluvnými stranami, ktoré môžu vzniknúť počas platnosti a účinnosti tejto Zmluvy sa budú riešiť prednostne rokovaniami oprávnených zástupcov strán Zmluvy v dobrej viere. Ak ani do 30 dní odo dňa preukázateľného zahájenia takýchto rokovaní nedospejú zmluvné strany k takému riešeniu, ktoré je akceptovateľné pre obidve zmluvné strany, je ktorákolvek zo zmluvných strán oprávnená obrátiť sa na podľa Občianskeho súdneho poriadku príslušný súd Slovenskej republiky.
2. Zmluvné strany sú si vedomé skutočnosti, že ak príde k zmene vlastníka predmetu nájmu počas trvania Zmluvy, prechádzajú všetky práva a povinnosti zo zmluvy na nového vlastníka.
3. Ak sa niektoré z ustanovení tejto Zmluvy stane neplatným alebo nevykonateľným, zostáva platnosť ostatných ustanovení tejto Zmluvy nedotknutá. V prípade, že nastane situácia podľa predchádzajúcej vety, zmluvné strany sa bez zbytočného odkladu dohodnú na nahradení takéhoto ustanovenia takým ustanovením, ktoré zachová kontext a celkový právny a ekonomický účel daného ustanovenia ako aj Zmluvy samotnej.
4. Zmeniť alebo doplniť túto Zmluvu možno len písomne, na základe súhlasných prejavov obidvoch zmluvných strán vo forme očíslovaných dodatkov k tejto Zmluve.
5. Ostatné právne vzťahy výslovne touto Zmluvou neupravené sa riadia najmä ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení zmien a doplnkov platných v Slovenskej republike, Občianskeho zákonníka v platnom znení a súvisiacich predpisov.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto Zmluvu prečítali, že Zmluva vyjadruje ich vážnu a slobodnú vôľu, že zmluvné prejavy sú dostatočne určité a zrozumiteľné, že Zmluva nebola uzatvorená v tiesni resp. za nápadne nevýhodných podmienok. Zmluvné strany zároveň vyhlasujú, že obsahu Zmluvy porozumeli a s týmto jej obsahom bez výhrad súhlasia, na znak čoho Zmluvu dobrovoľne vlastnoručne podpisujú oprávnení zástupcovia obidvoch zmluvných strán.
7. Zmluva obsahuje jedenásť strán a tri Prílohy a je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých po ich podpísaní oprávnenými zástupcami obidvoch zmluvných strán dva dostane Prenajímateľ a dva Nájomca.
8. Táto Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpisu oprávnenými zástupcami obidvoch zmluvných strán.
9. Táto Zmluvu v plnom rozsahu nahrádza Zmluvu o nájme nebytových priestorov uzatvorenú medzi nájomcom a prenajímateľom dňa 04.02.1996 v znení jej Dodatku č. 1 zo dňa 09.03.1999, Dodatku č. 2 zo dňa 28.11.2001, Dodatku č. 3 zo dňa 25.11.2004, Dodatku č. 4 zo dňa 30.05.2005, Dodatku č. 5 zo dňa 28.02.2006 a Dodatku č. 6 zo dňa 15.05.2006. Dňom platnosti tejto Zmluvy zaniká platnosť vyššie uvedenej Zmluvy o nájme nebytových priestorov v znení všetkých jej dodatkov.

10. Neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy sú nasledovné Prílohy:

Príloha č. 1 Dispozícia predmetu nájmu. List vlastníctva

Príloha č. 2 Reklamné označenia

Príloha č. 3 Splátkový kalendár

V Košiciach dňa 7.11.06

V Bratislave dňa 7.11.06

Prenajímateľ

Nájomca

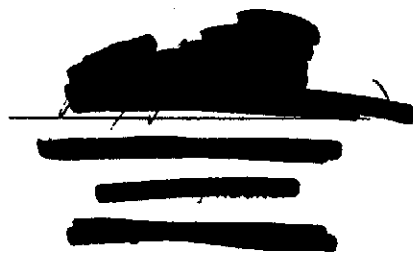


Ing. Michal Kendra

člen predstavenstva

IMMO V, a.s.

IMMO V a.s.
ul. Nerudova č. 9
040 01 KOŠICE (1)
IČ DPH: SK2020493574



INDIKATÍVNA CENOVÁ PONUKA

Dobrý deň,

Na základe Vašej požiadavky Vám nižšie v liste uvádzam základné údaje indikatívnej cenovej ponuky na prenájom obchodných priestorov v obchodno – administratívnom komplexe Cassovar business center na Žriedlovej ulici v Košiciach.

Priestory na prvom podlaží k dispozícii na prenájom (označenie podľa pôdorysu priloženého k ponuke):
A11 (celková podlažná plocha - 255 m²)
A13 (celková podlažná plocha - 517 m²)

Cena za prenájom priestorov (v špecifikácii podľa Zmluvy o budúcej nájomnej zmluve priloženej k ponuke): 20+2 €/m²/mesiac

Cena za prenájom parkovacieho miesta (umiestnené na 2. podzemnom podlaží komplexu): 60 €/miesto/mesiac

Zábezpeka alebo banková záruka počas trvania nájmu vo výške:
Základného ročného nájomného

Mínimálna doba nájomného:
5 rokov s 5 – ročnou opciou

Prílohy tejto ponuky:
Pôdorys prvého podlažia
Návrh Zmluvy o budúcej zmluve s jej prílohami
Status jednotlivých priestorov s mixom a rozmiestnením nájomcov

Akékoľvek otázky alebo pripomienky adresujte na:
Ľuboš Mikuška
Mail: lubosm@estate-real.sk
Tel.: 0905 769 360





Reality na Slovensku

- sídlo spoločnosti:
Kladniarska 29, 821 05 Bratislava
tel.: +421 2 4341 2035, fax.: +421 2 4342 6481
- pobočka Košice:
Štefánikova 6, 040 01 Košice, tel.: +421 55 62 232 47, e-mail: kosice@columba.sk
- www.columba.sk

Vec: Ponuka Mlynská

Urbanistické riešenie

Nový objekt je navrhnutý vo veľmi atraktívnej polohe mesta pri vstupe do historického jadra od mestského parku. Mlynská ulica je jedna z najstarších veľmi frekventovaných peších ulíc, ktorá sa priamo napája na železničnú a autobusovú stanicu, ktorá sa nachádza v blízkosti objektu, čo zaručuje vysokú návštevnosť tejto časti mesta. Denne prejde touto ulicou cca 25 000 chodcov.

Funkčné riešenie

- V tomto modernom polyfunkčnom objekte na dvoch podzemných podlažiach je vybudované podzemné parkovisko s parkovacím systémom, ktorý umožňuje rôzne bonifikácie pre zákazníkov.
- Na prízemí vpravo bude Coffe Shop.
- Na prízemí a 1. poschodí vľavo je určený priestor pre komerčné účely - expozitúra banky.
- Na 1. poschodí bude reštaurácia.
- Druhé a tretie podlažie sú vyhradené pre administratívne priestory - finančné, právne, bankové poradenstvo.
- Na 4. a 5. podlaží sa nachádza 5 komfortných zariadených business apartmánov, ktoré sú moderne zariadené.
- Na 6. podlaží bude denný bar s priľahlými terasami, z ktorých je prekrásny výhľad na panorámu mesta.
- Všetky podlažia od podzemia sú prepojené preskleným výťahom.
- V prízemí budovy sa nachádza recepcia.
- Objekt je zabezpečený centrálnou VZT, klimatizáciou a EPS systémom.
- Vnútorne dispozičné riešenie väčšiny priestorov sa upraví podľa konkrétnych požiadaviek užívateľov.

Všetky tieto atribúty prispievajú k tomu, aby polyfunkčný dom splnil požiadavky a zabezpečil komfort aj tých najnáročnejších.

Štandardy nebytových priestorov:

- vnútorné dispozičné riešenie podľa požiadaviek klienta
- klimatizované priestory
- recepcia, bezpečnostný a prístupový systém
- dostupnosť a možnosť parkovať
- štruktúrovaná kabeláž
- elektronický ochranný systém

Voľné priestory: Na 2 NP. 180 m², 80,7 m², 50m², cena 14,12 €/mes., bez DPH

Na 1 NP. 221 m², 144 m², cena 14,12 €/mes., bez DPH

Prízemie-plus 1 posch 322 m², cena 28 €/mes., bez DPH
tento priestor je určený skôr pre banku a pod.

Parkovanie – 32 podzemných parkovacích miest, cena 149,37 €/mes., bez DPH

<http://www.columba.sk/11909/columba-kanc-priestory-mlynska.php?l=sk>

Kontakt: Ing. Kurimský 0915/89 49 39, kurimsky@columba.sk

OR Okr. súdu Bratislava I, odd.: Sro, vložka č.: 41211/B | IČO: 36 613 631 | SK DIČ: 2022205834 | bankové spojenie: 2627762972/1100

Vážený pane,

na základě naší dohody ze dne 30.12.2009 Vám zasílám, v níže uvedených tabulkách, Vámi požadované údaje.

Pro jednání o získání podkladů z projektové dokumentace doporučuji provést nejprve schůzku mezi Vámi, technickým ředitelem panem Ing. Davidem Lomnickým a panem Doc. Ing. arch. Jurajem Kobanem. Dále by Vaše komunikace probíhala již bez účasti zástupce naší společnosti.

Přehled uzavřených m² - objekt ve výstavbě - Business center Košice II

1. Prostory pro administrativní účely

Patro	Věž	Pronajaté m ²	€/m ²
1 NP	A	222,1	€ 19,30
2-4 NP	A	1703,1	€ 12,50
1-3 NP	B	1710,4	€ 16,42
7 NP	B	495,8	€ 12,50
8-9 NP	B	565,6	€ 12,50
		4697,0	€ 12,54

2. Prostory pro gastronomické účely

Patro	Věž	Pronajaté m ²	€/m ²
1-2 NP	A	893,2	€ 10,00
		893,2	€ 10,00


* *Ceny jsou uvedeny bez DPH; prostory jsou za uvedené ceny pronajaty bez specifických interiérových úprav (přičky, apod.)*

Současně Vám poskytneme část textace smluv o smlouvách budoucích včetně technických standardů předávaných prostor.

Komunikaci související s tímto dopisem je pověřena paní Viera Adamová, manažerka BCK I.

V případě nejasností či dalších dotazů mne neváhejte kontaktovat.

S přáním příjemného roku 2010 jsem s pozdravem.


Tomáš Kašpar, MBA

Obchodní ředitel CTR group a.s. a VSH development, s.r.o.

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec – právnická osoba zapísaná v zozname znalcov tlmočníkov a prekladateľov vedenom ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky pod č. 15363/03-51 zo dňa 27. januára 2004 pre odbor EKONÓMIA A MANAŽMENT, odvetvie Účtovníctvo a daňovníctvo, Kontroling, evidenčné číslo znalca 900131.

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 1/2009 znaleckého denníka č. 1/4.

Za znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu č. O20100001.

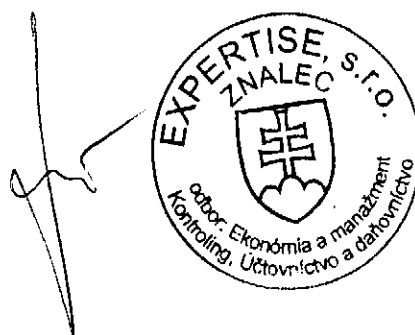
Podpis znalca :

Ing. Miroslav Mikloš

Osoba zodpovedná za znaleckú činnosť

Expertise, s.r.o.

Znalecká organizácia



Ing. Marek Horváth

Konateľ

Expertise, s.r.o.

Znalecká organizácia

