

## **Dodatok č. 2/2019**

k Zmluve o nájme nebytového priestoru č. 04/2012 zo dňa 08.12.2011  
a Dodatku č. 1/2016 zo dňa 29.09.2016

---

**Prenajímateľ:** **Košický samosprávny kraj**  
Sídlo: Námestie Maratónu mieru 1, 042 66 Košice  
IČO: 35 541 016

Zastúpený: **Správa majetku Košického samosprávneho kraja**  
Sídlo: Tatranská 25, 040 01 Košice  
IČO: 42 093 937  
DIČ: 2022359669  
IBAN: SK 6881800000007000282732  
Bankové spojenie: Štátna pokladnica  
Konajúci prostredníctvom: JUDr. Ivona Farkašová, poverená riadením  
(ďalej len „prenajímateľ“)

**a**

**Nájomca:** **VEDENT s. r. o.**  
Sídlo: Nám. L. Novomeského 1225/3, 040 01 Košice  
Zastúpený: MUDr. Martina Pobehová, konateľ  
IČO: 36 181 781  
DIČ: 2021385498  
IBAN:  
Bankové spojenie:  
Zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu Košice I, Oddiel: Sro, Vložka číslo 10120/V  
(ďalej len „nájomca“)

(prenajímateľ a nájomca spolu ďalej len „zmluvné strany“)

### **Preambula**

Na základe žiadosti nájomcu VEDENT s. r. o., zastúpenej konateľom spoločnosti MUDr. Martinou Pobehovou a súhlasu vlastníka č. 2511/2019/OSM-2836 zo dňa 05.02.2019, zmluvné strany uzatvárajú Dodatok č. 2/2019 s nasledujúcim znením k Zmluve o nájme nebytového priestoru č. 04/2012 zo dňa 08.12.2011 v znení Dodatku č. 1/2016 zo dňa 29.09.2016 na inštaláciu klimatizačných jednotiek a realizáciu elektrického prívodu v prenajatom priestore na 2. poschodí v objekte zdravotníckeho zariadenia Nad Jazerom, Spišské námestie č. 4, 040 12 Košice. Zmluva je uzatvorená na dobu určitú do 31.12.2019.

## Čl. I Predmet dodatku

1. Znenie **Čl. I „Predmet zmluvy“** bod 1 sa nahrádza novým znením:

„1. Košický samosprávny kraj je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti, a to budova, súpisné číslo 2400, nachádzajúca sa na parcele registra C KN p. č. 4096/21 vedenej Okresným úradom Košice, katastrálny odbor na LV 12375 pre katastrálne územie Jazero, obec KOŠICE – NAD JAZEROM, okres Košice IV. Uvedená nehnuteľnosť je v zmysle zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov zverená Správe majetku Košického samosprávneho kraja do správy, rozpočtovej organizácii zriadenej vlastníkom, ktorá je ako jej správca oprávnená zastupovať vlastníka pri jej prenájme.“
2. Znenie **Článku I „Predmet zmluvy“** bod 2 písm. b) sa nahrádza novým znením:

„b) prislúchajúci podiel na spoločných priestoroch zodpovedajúci prenajatej ploche o výmere 13,60 m<sup>2</sup> na 2. poschodí,“
3. V znení **Článku II. „Účel nájmu“** sa vypúšťa bod 1 a nahrádza sa novým znením:

„1. Predmet nájmu je nájomca oprávnený užívať výlučne za účelom poskytovania zdravotnej starostlivosti v zdravotníckom zariadení – ambulancia s odborným zameraním stomatológia. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu výlučne na dohodnutý účel v súlade a za splnenia všetkých povinností vyplývajúcich mu z príslušných právnych predpisov. Nájomca prehlasuje, že sa s predmetom nájmu dôkladne oboznámil a tento spĺňa podmienky príslušných právnych predpisov pre jeho užívanie na tu dohodnutý účel nájmu. Za prípadné nesplnenie povinností súvisiacich s účelom, na ktorý je predmet nájmu prenajímaný zodpovedá v celom rozsahu a jedine nájomca.“
4. V znení **Článku III. „Nájomné, služby a spôsob platenia“** sa bod 2 mení a dopĺňa takto:
  - v písmene a) sa vypúšťa slovo „ a plynu“ a v zátvorke sa dopĺňa slovo „TÚV“
  - písmeno b) sa nahrádza novým znením:

„b) upratovanie spoločných a ostatných priestorov, odvoz komunálneho odpadu, služby informátora, telefónna ústredňa, prevádzka a údržba spoločných priestorov, OBP, PO ostatných priestorov a energetika, ktoré uhrádza nájomca prenajímateľovi ako paušálne platby, (ďalej len „služby“).
  - bod 2 sa dopĺňa o poslednú vetu s nasledujúcim znením:

„Nájomca je povinný platiť úhrady za služby spojené s nájmom v súlade s týmto bodom zmluvy a prílohou č. 2 tejto zmluvy v prospech prenajímateľa“.
5. Do znenia **Článku III. „Nájomné, služby a spôsob platenia“** v bode 3 za štvrtou vetou sa dopĺňa nová veta v tomto znení:

„Elektrické spotrebiče sú uvedené v podkladoch na rozúčtovanie elektrickej energie po ich vzájomnom preverení a odsúhlasení nájomcom a energetikom“.
6. Do znenia **Článku III. „Nájomné, služby a spôsob platenia“** sa v bode 7 v prvej vete za slovom „ oprávnený“ dopĺňa slovo „ jednostranne“ a zároveň sa vypúšťa text za prvou vetou. Na koniec prvej vety sa vkladá text v znení: „ , k čomu mu nájomca dáva svoj výslovný súhlas. Nájomné vyjadrené v eurách bude zaokrúhlené na dve desatinné miesta. Upravené nájomné oznámi prenajímateľ nájomcovi písomne spolu s aktualizovanou prílohou č. 2 tejto zmluvy.“

7. Do znenia **Článku III. „Nájomné, služby a spôsob platenia“** sa v bode 8 v prvej vete za slovom „oprávnený“ dopĺňa slovo „jednostranne“.
8. Znenie **Článku III. „Nájomné, služby a spôsob platenia“** sa dopĺňa o nový bod 9 v nasledovnom znení:  
„9. Prenajímateľ je počas trvania nájmu oprávnený zvýšiť nájomné, ak dôjde k zvýšeniu obvyklého nájomného za aké sa v tom čase a na tom mieste prenecháva do nájmu porovnateľný predmet nájmu. Prenajímateľ je povinný písomne oznámiť zvýšenie nájomného spolu s aktualizovanou prílohou č. 2. Zvýšené nájomné sa považuje za zmluvnými stranami dohodnuté, ak nájomca v lehote 10 dní odo dňa doručenia písomného oznámenia o zvýšení nájomného písomne neuplatní voči prenajímateľovi právo odstúpiť od zmluvy podľa čl. V bod 5.“
9. Znenie **Článku IV. „Doba nájmu“** sa dopĺňa o nový bod 2 v nasledovnom znení:  
„2. Nájomca prehlasuje, že je oboznámený so súčasným stavom predmetu nájmu a že predmet nájmu v takom stave preberá. Odovzdanie a prevzatie predmetu nájmu vykonajú zmluvné strany fyzickou prehliadkou priestorov. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu do užívania nájomcovi vyhotoví prenajímateľ odovzdávací protokol, ktorý podpíšu obe zmluvné strany“.
10. V znení **Článku V. „Skončenie nájmu“** bod 2 písm. a), b), c), d) sa na konci bodu vypúšťa „ , “ a nahrádza sa „ ,alebo“
11. V znení **Článku V. „Skončenie nájmu“** bod 5 sa slová „čl. III bod 7“ nahrádzajú „čl. III bod 9“
12. Do znenia **Článku VI. „Ďalšie ustanovenia“** sa v bode 2 vypúšťajú slová „písmeno a)“ a za druhou vetou sa pôvodné znenie vypúšťa a nahrádza sa nasledovne:  
„Toto dojednanie je v zmysle § 6 ods. 2 zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarom v znení neskorších predpisov, dohodou o tom , že povinnosti vyplývajúce z ust. § 4 a § 5 cit. zákona bude v celom rozsahu v prenajatých priestoroch plniť nájomca. Nájomca zodpovedá za všetky škody vzniknuté v súvislosti s užívaním predmetu nájmu“.
13. Znenie **Článku VI. „Ďalšie ustanovenia“** bod 5 sa nahrádza novým znením:  
„Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi každú haváriu, poškodenie, poruchu, ohrozenie predmetu nájmu, či potrebu opravy alebo údržby a umožniť vykonanie týchto opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla“.
14. Znenie **Článku VI. „Ďalšie ustanovenia“** v bode 6 sa prvá veta ponecháva a zvyšok textu sa vypúšťa.
15. Do znenia **Článku VI. „Ďalšie ustanovenia“** v bode 8 posledná veta sa vypúšťa a nahrádza sa nasledovne:  
„Zmluvné strany sa dohodli, že pre odstránenie pochybností týkajúcich sa vymedzenia drobných opráv, použije sa pre ich vymedzenie zoznam uvedený v prílohe č. 1 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z.. V pochybnostiach, či ide o náklady spojené s obvyklým udržiavaním hradené nájomcom, alebo opravy, ktorých náklady zabezpečuje a uhrádza prenajímateľ, sa pod nákladom spojeným s obvyklým udržiavaním rozumie taká bežná

údržba a práce, ktoré zabezpečia spôsobilosť predmetu nájmu na dohodnuté alebo obvyklé užívanie.“

16. Znenie **Článku VI. „Ďalšie ustanovenia“** bod 9 sa nahrádza novým znením:  
„Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy, ani iné podstatné zmeny bez predchádzajúceho písomného súhlasu vlastníka nehnuteľnosti. Pod pojmom stavebné úpravy sa rozumejú také úpravy, ktoré nie sú bežnou údržbou ani bežnými opravami v zmysle čl. VI bod 7 a 8 zmluvy, ale ide o také stavebné úpravy, ktoré presahujú rámec bežných opráv a údržby, majú charakter investícií a môžu predstavovať zhodnotenie majetku. Technicky ide o také stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré zasahujú do konštrukčných prvkov stien, priečok, stropov a pod. takým spôsobom, že ich vykonanie podlieha režimu stavebného zákona, alebo ide o také zmeny, ktorých vykonanie nepodlieha síce režimu stavebného zákona, ale ich náklady na realizáciu neprimerane prekračujú náklady bežnej údržby a opráv. Ak vlastníak predmetu nájmu udelí nájomcovi písomný súhlas na vykonanie stavebných úprav podľa tohto bodu, je nájomca povinný vykonať ich na vlastné náklady, po splnení všetkých náležitostí, ktoré vyžadujú príslušné právne predpisy a bez požadovania protihodnoty toho, o čo sa zvýši hodnota predmetu nájmu.“
17. Znenie **Článku VI. „Ďalšie ustanovenia“** sa bod 10 nahrádza novým znením:  
„Nájomca zodpovedá za škodu, ktorá vznikne jeho prevádzkovou činnosťou, jeho zavinením, zavinením jeho zamestnancov, zavinením tretích osôb, ktoré pre nájomca vykonávajú akékoľvek práce alebo činnosti alebo zavinením tretích osôb, ktorým nájomca umožnil vstup do predmetu nájmu. Nájomca je povinný vzniknutú škodu odstrániť bez zbytočného odkladu na svoje náklady. V prípade, ak nájomca vzniknutú škodu neodstráni, urobí tak prenajímateľ na náklady nájomcu.“
18. Znenie **Článku VI. „Ďalšie ustanovenia“** sa vkladá bod 11 v znení:  
„Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu a zaväzuje sa nezriaďovať k predmetu nájmu iné práva v prospech tretích osôb.“
19. Znenie **Článku VI. „Ďalšie ustanovenia“** bod 12 sa za slovami „vyžiadať si jeho“ vkladá slovo „predchádzajúci“
20. Znenie **Článku VI. „Ďalšie ustanovenia“** sa bod 14 nahrádza novým znením:  
„Po ukončení nájomného vzťahu, najneskôr v posledný deň trvania nájmu, je nájomca povinný vypratať a odovzdať predmet nájmu v stave, ktorý zodpovedá vykonanej údržbe a opravám s prihliadnutím na bežnú mieru opotrebenia. Ak tak nájomca neučiní, je prenajímateľ oprávnený nebytové priestory vypratať na náklady a nebezpečenstvo nájomcu, k čomu nájomca udeľuje týmto svoj výslovný súhlas. Nájomca je oprávnený vziať si zariadenia a veci, ktoré sa nestali súčasťou nehnuteľnosti a boli zabezpečené na jeho náklady. Povinnosť vrátiť predmet nájmu sa považuje za splnenú, ak nájomca súčasne vráti kľúče od predmetu nájmu a prenajímateľ prevezme predmet nájmu písomným protokolom bez uvedenia prípadných závad. Ak nájomca neodovzdá predmet nájmu podľa tohto ustanovenia, považuje sa predmet nájmu za neodovzdaný.“
21. Znenie **Článku VI. „Ďalšie ustanovenia“** sa bod 15 nahrádza novým znením:  
„V prípade nesplnenia povinnosti uvedenej v bode 14 tohto článku zmluvy riadne a včas, je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 16,60 €, a to za každý deň omeškania sa so splnením tejto povinnosti.“

22. Znenie **Článku VI. „Ďalšie ustanovenia“** sa dopĺňa o nový bod 16 v znení:  
„16. Pri vykonávaní činností spojených s účelom nájmu vystupuje nájomca voči tretím osobám ako samostatný právny subjekt a zodpovedá za dodržiavanie všetkých právnych predpisov súvisiacich s jeho vlastnou činnosťou.“
23. Znenie **Článku VI. „Ďalšie ustanovenia“** sa dopĺňa o nový bod 17 v znení:  
„17. Nájomca zodpovedá za všetky osoby nachádzajúce sa v prenajatých priestoroch.“
24. Znenie **Článku VI. „Ďalšie ustanovenia“** sa dopĺňa o nový bod 18 v znení:  
„18. Nájomca nie je oprávnený zmeniť dohodnutý účel užívania bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.“
25. Znenie **Článku VI. „Ďalšie ustanovenia“** sa dopĺňa o nový bod 19 v znení:  
„19. Prenajímateľ nezodpovedá za škody na majetku vnesenom nájomcom do predmetu nájmu a nezodpovedá za jeho zabezpečenie proti poškodeniu, krádeži a inému znehodnoteniu.“
26. Znenie **Článku VI. „Ďalšie ustanovenia“** sa dopĺňa o nový bod 20, ktorý znie:  
„20. Nájomca sa v súlade so súhlasom vlastníka č. 2511/2019/OSM – 2836 zo dňa 05.02.2019 zaväzuje, že:
- a) najneskôr ku dňu skončenia nájmu alebo odstúpenia od zmluvy **po odinštalovaní klimatizačných jednotiek uvedie miesta ich osadenia a miesta vedenia elektrického prívodu do pôvodného stavu**, resp. v prípade, že uvedené zariadenia v budove zdravotníckeho zariadenia ponechá, **bezodplatne ich odovzdá vlastníkovi budovy,**
  - b) **nebude od vlastníka budovy požadovať úhradu nákladov vynaložených na ich montáž,**
  - c) dodrží všetky podmienky uvedené v súhlase vlastníka č. 2511/2019/OSM - 2836 zo dňa 05.02.2019. “
27. Znenie **Článku VII. „Záverečné ustanovenia“** sa dopĺňa o nové body 7 a 8 v znení:  
„7. Zmluvné strany sa dohodli, že písomnosti obsahujúce právne významné skutočnosti podľa tejto zmluvy si budú doručovať poštou, formou doručenej zásielky alebo osobne. Písomnosťou obsahujúcou právne významné skutočnosti sa na účely tejto zmluvy rozumie najmä výpoveď a odstúpenie od zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli, že ich vzájomná korešpondencia sa bude zasielať na adresy uvedené v záhlaví tejto zmluvy, pokiaľ zo zmluvy nevyplýva inak. Až do okamihu doručenia písomného oznámenia o zmene kontaktnej adresy sa považuje za adresu určenú na doručovanie adresa uvedená v záhlaví zmluvy.  
8. Pri doručovaní prostredníctvom pošty sa zásielka považuje za doručení dňom jej doručenia na adresu podľa predchádzajúceho bodu tohto článku zmluvy. Za deň doručenia zásielky sa považuje aj deň, v ktorý zmluvná strana, ktorá je adresátom, odoprie doručovanú zásielku prevziať, alebo deň vrátenia sa nedoručenej zásielky späť odosielateľovi, i keď sa adresát o obsahu zásielky nedozvedel. Listina adresovaná zmluvnej strane, ktorá je doručovaná osobne, sa považuje za doručení tejto strane okamihom, keď túto prevezme alebo ju odmietne prevziať.“

**Čl. II**  
**Záverečné ustanovenia**

1. Tento dodatok nadobúda platnosť dňom jeho podpísania zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jeho zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa.
2. Dodatok je vyhotovený v piatich rovnopisoch, z ktorých štyri sú určené pre prenajímateľa a jeden pre nájomcu.
3. Prenajímateľ a nájomca vyhlasujú, že si tento dodatok riadne prečítali, porozumeli jeho obsahu, že ho neuzatvorili za nápadne nevýhodných podmienok a v tiesni, na znak čoho ho podpisujú.
4. Neoddeliteľnou prílohou tohto dodatku je súhlas Košického samosprávneho kraja č. 2511/2019/OSM-2836 zo dňa 05.02.2019.
5. Ostatné ustanovenia Zmluvy o nájme nebytového priestoru č. 04/2012 zo dňa 08.12.2011 v znení Dodatku č. 1/2016 zo dňa 29.09.2016 nedotknuté týmto Dodatkom ostávajú zachované.

V Košiciach, dňa .....**2.7. MAR. 2019.**

V Košiciach, dňa .....**20. 3. 19**.....

Za prenajímateľa:

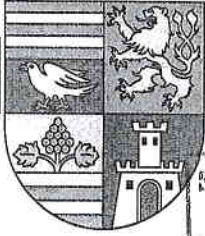
Za nájomcu:

Správa majetku Košického samosprávneho kraja

**VEDENT**  
Nám. L. Novomeského 1225/3  
040 01 Košice  
IČO: 36181781 DIČ: 2021395498

.....  
JUDr. Ivona Farkašová  
poverená riadením

.....  
MUDr. Martina Pobeňová  
konateľ



# ÚRAD KOŠICKÉHO SAMOSPRÁVNEHO KRAJA

Správa majetku Námestie Mladých  
SAMOSPRÁVNEHO KRAJA  
Námestie Mladých 1, 042 66 Košice

Dátum: 07.01.2019	
Číslo záznamu: 001	Číslo upisu: KE-2019/066-SMTO
Príloha	

Správa majetku  
Košického samosprávneho kraja  
Tatranská č. 25  
040 01 Košice

Váš list číslo/zo dňa  
KE-2018/304-SMTO-  
003

2511/2019/

Vybavuje/linka

Košice

5.2.2019

VEC

## Žiadosť spoločnosti VEDENT s.r.o. o vydanie súhlasu na stavebné úpravy prenajatého priestoru v objekte zdravotníckeho zariadenia na Spišskom námestí č. 4 v Košiciach -- odpoveď

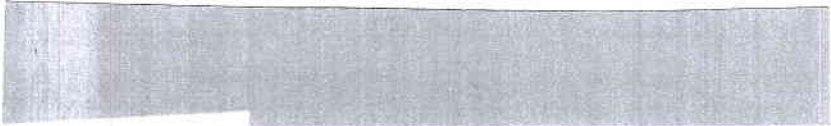
Listom zo dňa 14.12.2018 ste sa obrátili na Košický samosprávny kraj (ďalej len „KSK“) so žiadosťou nájomcu spoločnosti VEDENT s.r.o., Nám. L. Novomeského 1225/3, 040 01 Košice, o vydanie súhlasu na stavebné úpravy nebytového priestoru v budove zdravotníckeho zariadenia na Spišskom námestí č. 4 v Košiciach (budova so súpisným č. 2400 na pozemku registra C KN parcelné č. 4096/21, katastrálne územie Jazero), a to na 2. poschodí, ktorý má nájomca v prenájme na dobu určitú, do 31.12.2019, na základe Zmluvy o nájme nebytového priestoru č. 04/2012 zo dňa 08.12.2011 v znení Dodatku č. 1/2016 zo dňa 29.09.2016.

Podľa predložených podkladov stavebné úpravy nebytového priestoru spočívajú v inštalácii vnútornej a vonkajšej klimatizačnej jednotky a realizácii elektrického prívodu ku klimatizačným jednotkám z elektrického rozvádzača umiestneného na chodbe budovy v inštalračných lištách, a to v zmysle predloženej technickej správy, vypracovanej Slavomírom Fedorom, elektrotechnik špecialista, zo dňa 12.11.2018. Predpokladaná investícia je vo výške cca 3.000,- €.

Po oboznámení sa s predloženými podkladmi KSK ako vlastníka budovy zdravotníckeho zariadenia Nad jazerom na ulici Spišské námestie č. 4 v Košiciach **súhlasí s inštaláciou klimatizačných jednotiek a realizáciou elektrického prívodu v prenajatom priestore na 2. poschodí, a to za nasledovných podmienok:**

- inštalácia klimatizačných jednotiek a realizácia elektrického prívodu bude vykonaná **na náklady nájomcu** bez nároku na ich finančnú náhradu zo strany KSK, resp. správcu, tzn. Správy majetku KSK (ďalej len „správca“),
- napojenie klimatizačných jednotiek bude riešené samostatným prívodom z rozvádzača RZ-1, vývod č. 14 - rezerva, inštalovaním ističa s prúdovým chráničom SEZ B16/0, 003A podľa potreby pre klimatizačné zariadenie 2,1 kW,
- pri napojení je nutné dodržať záťaž predradeného ističa a prierez prívodného kábla (CYKY 3 x 2,5 mm<sup>2</sup>),
- pri inštalácii klimatizačných jednotiek a realizácii elektrického prívodu budú dodržané všetky podmienky upravené vo všeobecne záväzných predpisoch, najmä v zákone č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku /stavebný zákon/ v znení neskorších predpisov, v zákone č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a v zákone č. 40/1964 Zb. /Občiansky zákonník/ v platnom znení,

- realizáciu elektrického prívodu a úpravy elektrického zariadenia vykoná len pracovník s príslušnou elektrotechnickou spôsobilosťou podľa Vyhlášky Ministerstva práce, sociálnych vecí a rodiny Slovenskej republiky č. 508/2009 Z. z.,
- v prípade poškodenia budovy alebo akýchkoľvek iných vzniknutých nákladov spojených s inštaláciou klimatizačných jednotiek a realizáciou elektrického prívodu je nájomca povinný tieto znášať v celom rozsahu,
- nájomca ešte pred inštaláciou klimatizačných jednotiek a realizáciou elektrického prívodu uzatvorí so správcom budovy dodatok k Zmluve o nájme nebytového priestoru č. 04/2012, v ktorom sa zaviazá najneskôr ku dňu skončenia nájmu alebo odstúpenia od zmluvy **po odinštalovaní klimatizačných jednotiek uviesť miesta ich osadenia a miesta vedenia elektrického prívodu do pôvodného stavu**, resp. v prípade, že uvedené zariadenia v budove zdravotníckeho zariadenia ponechá, zaviazá sa **bezodplatne ich odovzdať** vlastníkovi budovy a zároveň sa zaviazá, že **nebude od vlastníka budovy požadovať úhradu nákladov vynaložených na ich montáž.**



Ing. Rastislav Trnka  
predseda

Na vedomie:  
Odbor financií Ú KSK