

Dodatok č. 4/2018

k Zmluve o nájme nebytového priestoru č. 135/2009 zo dňa 07.08.2009 v znení Dohody o postúpení práv a prevzatí povinností k tejto zmluve zo dňa 25.02.2014, Dodatku č. 1/2015 zo dňa 10.12.2015, Dodatku č. 2/2017 zo dňa 28.07.2017 a Dodatku č. 3/2018 zo dňa 29.06.2018

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: **MartiDent s.r.o.**
Sídlo: Maršala Koneva 985/1, 040 22 Košice
Zastúpený: MDDr. Martina Kyjovská Čičváková, konateľ
IČO: 47 616 326
DIČ: 2024000319
IBAN:
Bankové spojenie:
zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu Košice I, Oddiel: Sro, Vložka číslo 34849/V
(ďalej len „nájomca“)

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

Preambula

Vzhľadom na žiadosť nájomcu zo dňa 28.06.2018 o vydanie súhlasu na rekonštrukciu nebytových priestorov v objekte zdravotníckeho zariadenia Východ na ulici Maršala Koneva č. 1 v Košiciach a súhlasu vlastníka zo dňa 24.07.2018, zmluvné strany uzatvárajú Dodatok č. 4/2018 k Zmluve o nájme nebytového priestoru č. 135/2009 zo dňa 07.08.2009 v znení Dohody o postúpení práv a prevzatí povinností k tejto zmluve zo dňa 25.02.2014, Dodatku č. 1/2015 zo dňa 10.12.2015, Dodatku č. 2/2017 zo dňa 28.07.2017 a Dodatku č. 3/2018 zo dňa 29.06.2018 s nasledujúcim znením:

Čl. I. Predmet dodatku

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

„ Košický samosprávny kraj je výlučným vlastníkom nehnuteľností, a to budova – zdravotníckeho zariadenia Východ, súpisné číslo 985 nachádzajúca sa na parcele registra C KN p. č. 3010/1 vedenej Okresným úradom Košice, katastrálny odbor na LV č. 11233 pre katastrálne územie Furča, obec KOŠICE – DARGOVSKÝCH HRDINOV, okres Košice III. Uvedená nehnuteľnosť je v zmysle zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov zverená Správe majetku Košického samosprávneho kraja do správy, rozpočtovej organizácii zriadenej vlastníkom, ktorá je ako jej správca oprávnená zastupovať vlastníka pri jej prenájme“.

2. V znení Článku II. „Účel nájmu“ sa rušia body 1 a 2 a nahrádza sa novým znením:

„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 prenášaný zodpovedá v celom rozsahu a jedine nájomca“.

3. 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 „TUV“
- písmeno b) sa nahrádza novým znením:

„ upratovanie komunikačných 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“.

4. 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“.

5. 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 posledná veta.

6. Do znenia Článku III. „Nájomné, služby a spôsob platenia“ sa v bode 8 v prvej vete za slovom „ oprávnený“ sa dopĺňa slovo „ jednostranne“.

7. Znenie Článku IV. „ Doba nájmu“ sa dopĺňa o nový bod 2 v nasledovnom znení:

„Odobovanie 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“.

8. V znení **Článku V. „Skončenie nájmu“** sa vypúšťa bod 3, následne sa prečísľuje bod 4 na bod 3 a bod 5 na bod 4 a znenie písmena c) sa nahrádza novým znením:
„4. Prenajímateľ je oprávnený od zmluvy odstúpiť v prípade, ak nájomca:
c) neuhradil nájom alebo úhradu za služby spojené s nájmom v dobe splatnosti, alebo ich neuhradil v plnej výške, alebo“,
9. Do znenia **Článku VI. „Ďalšie ustanovenia“** sa v bode 2 vsúva nová veta za druhou vetou a posledná veta mení svoje znenie takto:
„Toto dojednanie je v zmysle § 6 ods. 2 zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi 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“.
10. 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“.
11. Znenie **Článku VI. „Ďalšie ustanovenia“** v bode 7 sa mení posledná veta nasledovne:
„Porušenie týchto povinností sa považuje za porušenie podmienok dohodnutých v tejto zmluve závažným spôsobom, v dôsledku čoho je prenajímateľ oprávnený odstúpiť od zmluvy v súlade s čl. V bod 4 písm. e)“.
12. Do znenia **Článku VI. „Ďalšie ustanovenia“** v bode 8 sa dopĺňa o poslednú vetu s nasledovným znením:
„V pochybnostiach, či ide o náklady spojené s obvyklým udržiavaním hradené nájomcom, alebo opravy, ktorých náklady zabezpečuje a uhradza prenajímateľ, sa pod nákladom spojeným s obvyklým udržiavaním rozumie taká bežná údržba a práce, ktoré zabezpečia spôsobilosť predmetu nájmu na dohodnuté alebo obvyklé užívanie“.
13. 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. 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“.

14. Znenie Článku VI., „**Ďalšie ustanovenia**“ sa bod 10 nahrádza novým znením:

„Nájomca zodpovedá za škodu, ktorá vznikne jeho zavinením, zavinením jeho zamestnancov, zavinením tretích osôb, ktoré pre nájomcu vykonávajú akékoľvek práce alebo činnosti, zavinením pacientov alebo 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.“

15. 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.“

16. Znenie Článku VII. „**Záverečné 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.“

17. Znenie Článku VI. „**Ďalšie ustanovenia**“ sa dopĺňa o nový bod 20 v nasledovnom znení :

„ 20. Nájomca sa zaväzuje, že najneskôr ku dňu skončenia nájmu alebo odstúpenia od zmluvy bezodplatne prevedie na vlastníka budovy vykonané technické zhodnotenie a nebude požadovať od vlastníka protihodnotu toho, o čo sa zvýši hodnota budovy, v ktorej sa nebytové priestory nachádzajú.

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. 3458/2018/OSM-22750 zo dňa 24.07.2018.

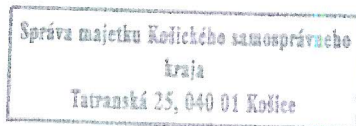
5. Ostatné ustanovenia Zmluvy o nájme nebytového priestoru č. 135/2009 zo dňa 07.08.2009 v znení Dohody o postúpení práv a prevzatí povinností zo Zmluvy o nájme nebytového priestoru č. 135/2009 zo dňa 25.02.2014, Dodatku č. 1/2015 zo dňa 10.12.2015, Dodatku č. 2/2017 zo dňa 28.07.2017a Dodatku č. 3/2018 zo dňa 29.06.2018 nedotknuté týmto Dodatkom ostávajú zachované.

V Košiciach, dňa 11.09.2018.....

V Košiciach, dňa 19.9.2018.....

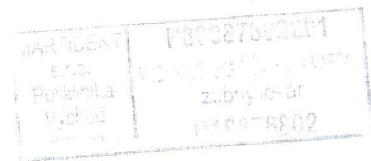
Za prenajímateľa:

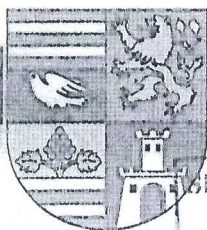
Za nájomcu:



.....
JUDr. Ivona Farkašová
poverená riadením

.....
MDDr. Martina Kyjovská Čičvákova
konateľ



Námestie Maratónu mieru 1, 042 66 Košice
SPRÁVA MAJETKU
SAMOSPRÁVNÉHO KRAJA

Dátum:	26.7.2018
Číslo dokumentu:	KE-2018/283-SMPA
Prílohy:	7018/2018

Správa majetku
Košického samosprávneho kraja
Tatranská č. 25
040 01 KošiceVáš list číslo/zo dňa Naše číslo
KE-2018/283-SMPA- 3458/2018/OSM - 22750
006Vybavuje/linka
Ing. Kozubová 055/7268329
renata.kozubova@vucke.sk

Košice

24.7.2018

VEC

Žiadosť spoločnosti MartiDent s.r.o. o vydanie súhlasu na rekonštrukciu nebytových priestorov v objekte zdravotníckeho zariadenia Východ na ulici Maršala Koneva 1 v Košiciach – stanovisko

Listom zo dňa 04.07.2018 ste sa obrátili na Košický samosprávny kraj (ďalej len „KSK“) so žiadosťou nájomcu - spoločnosti MartiDent s.r.o., so sídlom na ul. Maršala Koneva 985/1 v Košiciach, IČO: 47 616 326, o vydanie súhlasu na rekonštrukciu nebytových priestorov v budove zdravotníckeho zariadenia Východ na ulici Maršala Koneva 1 v Košiciach (budova so súpisným č. 985 na pozemku registra C KN parcelné č. 3010/1, katastrálne územie Furča), a to priestorov na 2. poschodí, ktorých časť má nájomca v prenájme na dobu neurčitú, na základe Zmluvy o nájme nebytového priestoru č. 135/2009 zo dňa 07.08.2009, vrátane všetkých dodatkov.

Podľa predloženej žiadosti nájomcu ide o stavebné úpravy spojené so zmenou dispozičného riešenia priestorov, a to vybúraním časti nenosnej priečky medzi dvoma priestormi v zmysle predloženého výkresu búracích prác, postavením nových konštrukcií vrátane nových rozvodov elektrickej energie, vody a odpadu, maliarskych prác, uloženia nových podláh a inštalácie klimatizácie, o celkovej investícii vo výške cca 10.000,00 € s DPH.

Po prehodnotení predložených podkladov KSK ako vlastníka budovy zdravotníckeho zariadenia Východ na ulici Maršala Koneva č. 1 v Košiciach **súhlasí s vyššie uvedenými stavebnými úpravami v prenájatých priestoroch na 2. poschodí**, a to za nasledovných podmienok:

- stavebné úpravy budú vykonané na náklady nájomcu bez nároku na ich finančnú náhradu zo strany KSK, resp. správcu, tzn. Správy majetku Košického samosprávneho kraja (ďalej len „správca“),
- pri realizácii stavebných úprav 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,
- v prípade poškodenia budovy alebo akýchkoľvek iných vzniknutých nákladov spojených s realizáciou stavebných úprav je nájomca povinný tieto znášať v celom rozsahu,
- nájomca pred začatím stavebných prác uzatvorí so správcom budovy dodatok k Zmluve o nájme nebytového priestoru č. 135/2009 v znení dodatkov, v ktorom sa zaviazá najneskôr ku dňu skončenia nájmu alebo odstúpenia od zmluvy **bezodplatne previesť**

na vlastníka budovy vykonané technické zhodnotenie a zároveň sa zaviazže, že nebude požadovať od vlastníka protihodnotu toho, o čo sa zvýši hodnota budovy, v ktorej sa nebytové priestory nachádzajú,

- nájomca bez zbytočného odkladu oznámi vlastníkovi budovy začatie a ukončenie stavebných úprav s uvedením ich podrobného rozpisu a hodnoty.



Ing. Rastislav Trnka
predseda