

**Dodatok č. 1/2019**

k Zmluve o nájme nebytového priestoru č. 5/2016 zo dňa 17.02.2016

**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 688180000007000282732  
bankové spojenie: Štátna pokladnica  
konajúci prostredníctvom: JUDr. Ivona Farkašová, poverená riadením  
*(ďalej len „prenajímateľ“)*

**a**

**Nájomca:** **REBEKA s.r.o. Košice**  
zastúpený: Mgr. Branislav Kučečka, konateľ  
sídlo: Žižkova 6, 040 01 Košice  
IČO: 36 192 163  
DIČ: 2020046083  
IBAN: SK  
bankové spojenie:  
zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Košice I, odd.: Sro, vložka číslo: 11059/V  
*(ďalej len „nájomca“)*

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

**Preambula**

Nájomca a prenajímateľ zastúpený správcou - Správou majetku Košického samosprávneho kraja uzatvorili dňa 17.02.2016 Zmluvu o nájme nebytového priestoru č. 5/2016. Na základe žiadosti nájomcu o vrátenie časti nebytových priestorov sa nájomca a prenajímateľ dohodli na uzatvorení Dodatku č. 1/2019 v nasledovnom znení:

**Článok. I  
Predmet Dodatku**

1. Znenie **Článku I „Predmet zmluvy“** bod 1 prvá veta sa vypúšťa a jej znenie sa nahrádza nasledovne: Košický samosprávny kraj je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti, a to budovy školy – gymnázium, súpisné číslo 960 nachádzajúcej sa na parcele registra C KN č. 3059 a parcele registra C KN č. 3060/4 vedenej Okresným úradom Košice, katastrálny odbor na LV č. 12417 pre katastrálne územie Furča, obec KOŠICE – DARGOVSKÝCH HRDINOV, okres Košice III.
2. Znenie **Článku I „Predmet zmluvy“** bod 2 písmeno b) sa vypúšťa

3. Znenie **Článku II „Účel nájmu“** sa dopĺňa o nový bod 2 v nasledujúcom znení:  
„2.Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu výlučne v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto zmluve a v súlade s platnými právnymi predpismi, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu.“
4. Zo znenia **Článku III „Nájomné, služby a spôsob platenia“** bod 2 písmena a) a b) sa pôvodné znenie sa vypúšťa a nahrádzajú sa nasledovne:  
„a) dodávka médií (elektrickej energie, vody, tepla), deratizácia, ktoré uhrádza nájomca prenajímateľovi ako zálohové platby,  
b) prevádzka a údržba spoločných priestorov, vrátane ich upratovania, poplatok za komunálny odpad, energetika, OBP a PO ostatných priestorov, ktoré uhrádza nájomca prenajímateľovi ako paušálne platby (ďalej len „služby“).“
5. Znenie **Článku III „Nájomné, služby a spôsob platenia“** bod 2 sa dopĺňa o vetu v nasledujúcom znení:  
„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.“
6. 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.“
7. V znení **Článku III. „Nájomné, služby a spôsob platenia“** v bode 3 sa vypúšťa text „vyhláška ÚRSO č. 630/2005“ a nahrádza sa nasledovne: „vyhláška Ministerstva hospodárstva SR č. 240/2016“
8. Znenie **Článku III „Nájomné, služby a spôsob platenia“** bod 4 pôvodné znenie sa vypúšťa a nahrádza sa nasledovne:  
Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné a úhrada za služby sú splatné najneskôr do posledného dňa štvrtého roka, t. j. do 31.03., 30.06., 30.09. a 31.12., daného kalendárneho roku a platia sa súhrnne bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa na základe dohody o platbách, ktorá tvorí prílohu č. 3 tejto zmluvy.
9. Znenie **Článku III „Nájomné, služby a spôsob platenia“** bod 7 pôvodné znenie sa vypúšťa a nahrádza sa nasledovne:  
„Prenajímateľ je oprávnený jednostranne zvýšiť dohodnuté nájomné raz ročne o mieru inflácie zverejnenú Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok, maximálne však o 10 % dohodnutého nájomného za predchádzajúce obdobie, 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 a prílohou č. 3 tejto zmluvy.“
10. Znenie **Článku III „Nájomné, služby a spôsob platenia“** bod 8 sa pred slovo „zvýšiť“ vkladá slovo „jednostranne“.
11. Znenie **Článku III „Nájomné, služby a spôsob platenia“** vkladá sa bod 9 v 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 4 písm. a).“



12. Znenie **Článku IV „Doba nájmu“** vkladá sa nový bod 2 v 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.“
13. Znenie **Článku V „Skončenie nájmu“** bod 3 sa vypúšťa, pôvodný bod 4 sa prečíslováva na bod 3 a vkladá sa nový bod 4 v znení:  
 „4. Nájom tiež zaniká písomným odstúpením:  
 a. nájomcu od zmluvy podľa čl. III bod 9 tejto zmluvy,  
 b. prenajímateľa bez predchádzajúceho písomného vyrozumenia nájomcu a bez akýchkoľvek záväzkov voči nájomcovi v prípade, ak nájomca:  
 ba) v rozpore s touto zmluvou dá predmet nájmu do užívania tretej osobe;  
 bb) užíva predmet nájmu na iný ako dohodnutý účel;  
 bc) neuhradil nájomné a/alebo úhradu za služby spojené s užívaním predmetu nájmu v dobe splatnosti alebo ich neuhradil v plnej výške a ani sa s prenajímateľom písomne nedohodol inak;  
 bd) závažným spôsobom porušuje podmienky dohodnuté v tejto zmluve;  
 be) je právnickou osobou a zanikne s právnym nástupcom, v dôsledku čoho dôjde k zmene v osobe nájomcu;  
 c. prenajímateľa, ak nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú predmet nájmu, resp. spoločné priestory, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok.  
 Odstúpenie od zmluvy je účinné dňom jeho doručenia druhej zmluvnej strane.“
14. Zo znenia **Článku VI „Ďalšie ustanovenia“** bod 2 sa za slovami „špecifikovaného v čl. I bod 2“ vypúšťajú slová „písmeno a)“
15. Znenie **Článku VI „Ďalšie ustanovenia“** bod 2 sa posledná veta vypúšťa a dopĺňa sa nasledovný text: „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.“
16. Znenie **Článku VI „Ďalšie ustanovenia“** bod 4 pôvodné znenie sa vypúšťa a nahrádza sa 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.“
17. Zo znenia **Článku VI „Ďalšie ustanovenia“** bod 5 sa ponecháva len prvá veta a zvyšok znenia sa vypúšťa.
18. Zo znenia **Článku VI „Ďalšie ustanovenia“** bod 6 sa posledná veta vypúšťa a nahrádza sa 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.
19. Znenie **Článku VI „Ďalšie ustanovenia“** bod 8 pôvodné znenie sa vypúšťa a nahrádza sa nasledovne: „8. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy, ani iné podstatné zmeny bez predchádzajúceho písomného súhlasu vlastníka nehnuteľnosti. Pod pojmom stavebné úpravy sa rozumie také úpravy, ktoré nie sú bežnou údržbou ani bežnými opravami v zmysle čl. VI bod 6 a 7 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 neprímerane prekročujú 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.

20. Znenie **Článku VI „Ďalšie ustanovenia“** bod 9 pôvodné znenie sa vypúšťa a nahrádza sa novým znením: „9. 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.“
21. Znenie **Článku VI „Ďalšie ustanovenia“** bod 11 pred slová „písomný súhlas“ sa vkladá slovo „predchádzajúci“
22. Znenie **Článku VI „Ďalšie ustanovenia“** bod 13 pôvodné znenie sa vypúšťa a nahrádza sa novým znením: „13. 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 zmluvy, považuje sa predmet nájmu za neodovzdaný.“
23. Znenie **Článku VI „Ďalšie ustanovenia“** bod 14 pôvodné znenie sa vypúšťa a nahrádza sa novým znením: „14. V prípade nesplnenia povinností uvedenej v bode 13 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.“
24. Znenia **Článku VI „Ďalšie ustanovenia“** sa dopĺňa o nové body 15, 16, 17 a 18 v nasledovnom znení:
  - „15. Nájomca zodpovedá za všetky osoby nachádzajúce sa v prenajatých priestoroch.“
  - „16. Nájomca nie je oprávnený zmeniť dohodnutý účel užívania bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.“
  - „17. 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.“
  - „18. 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.“
25. **Článok VII. „Záverečné ustanovenia“** sa mení takto:
  - v bode č. 4 sa písm. a) Pôdorysné vymedzenie predmetu nájmu ako príloha č. 1, b) Rozpis nájomného a úhrad za služby ako príloha č. 2 a písm. c) Dohoda o platbách ako príloha č. 3 nahrádza novými prílohami č. 1, č. 2. a 3.
26. Znenie **Článku VII „Záverečné ustanovenia“** sa dopĺňa o nové body 7 a 8 v nasledujúcom znení:

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 v záhlaví zmluvy.“

„8. Pri doručovaní prostredníctvom pošty sa zásielka považuje za doručenú 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 doručenie zásielky 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 doručenú tejto strane okamihom, keď túto prevezme alebo ju odmietne prevziať.“

## Čl. II Záverečné ustanovenia

1. Tento dodatok nadobúda platnosť dňom jeho podpísania prenajímateľom a nájomcom a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jeho zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa.
2. Dodatok je vyhotovený v štyroch rovnopisoch, z ktorých tri 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. Ostatné ustanovenia Zmluvy o nájme nebytového priestoru č. 5/2016 zo dňa 17.02.2016 nedotknuté týmto Dodatkom ostávajú zachované.

V Košiciach, dňa 05 JÚN 2019

- 5. JÚN 2019  
V Košiciach, dňa .....

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

.....  
JUDr. Ivona Farkašová  
poverená riadením

.....  
Mgr. Branislav Kučečka  
konateľ

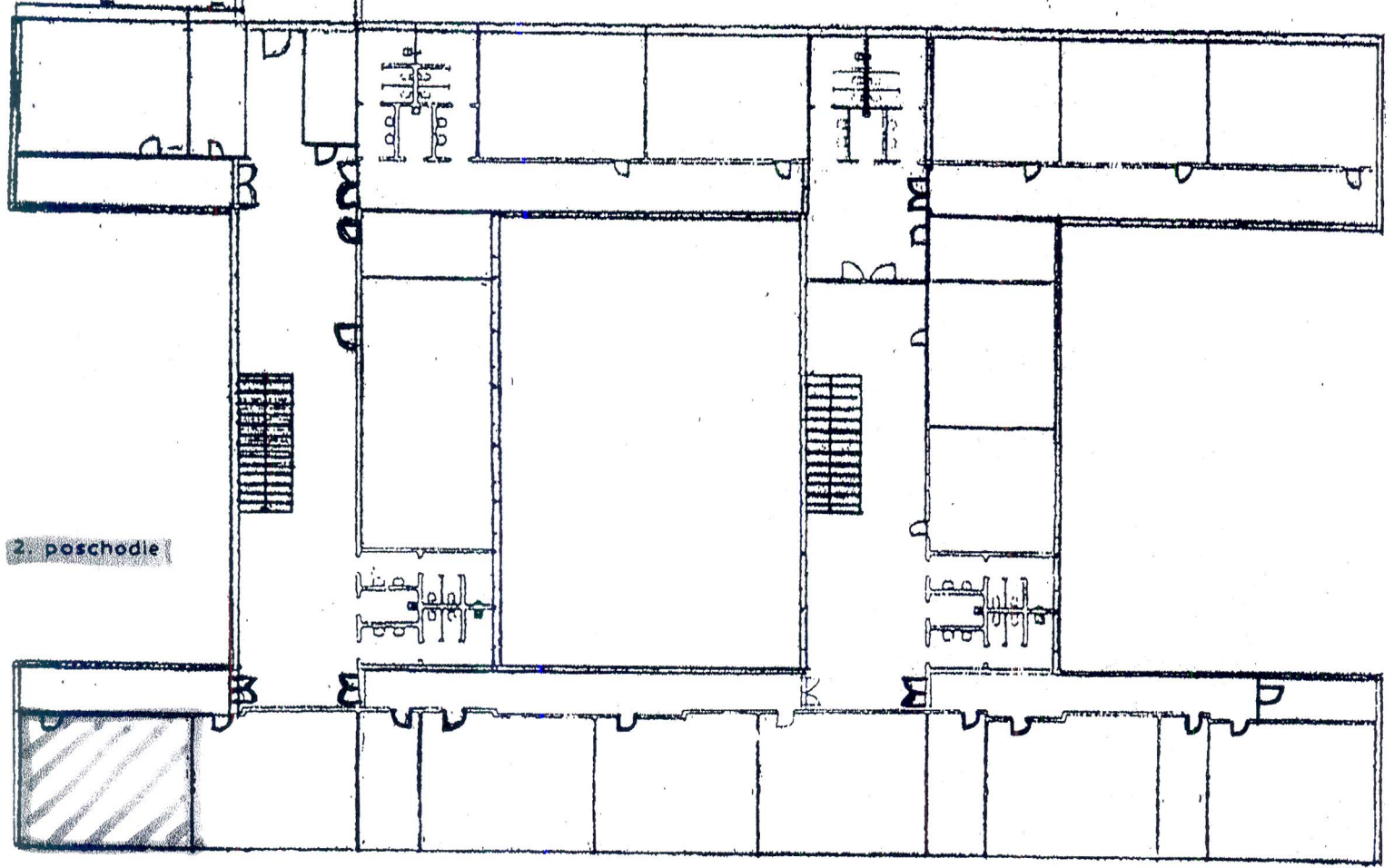




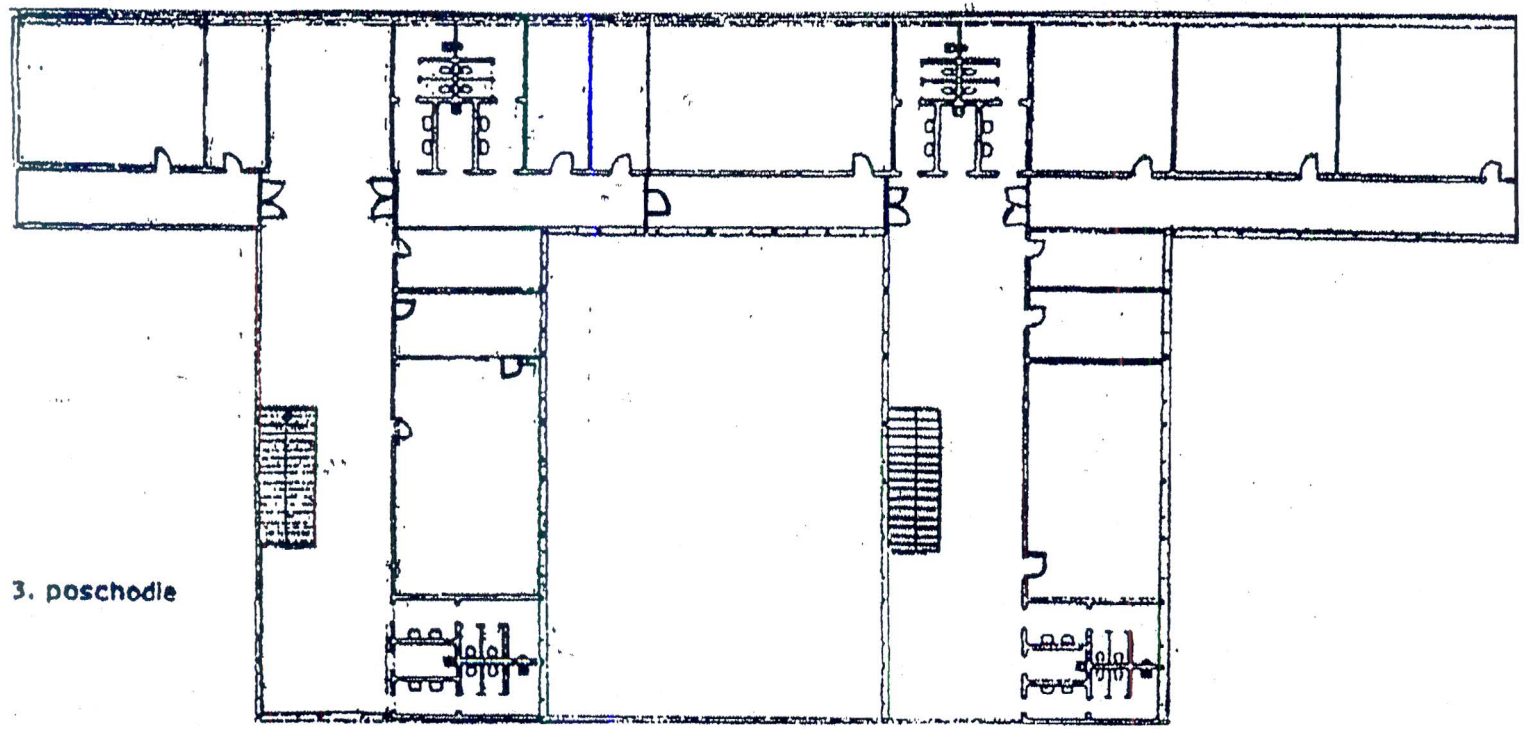
TELOCVIČŇA

DVOR

CHODBA



2. poschodie



3. poschodie

**REBEKA, s.r.o.**

Platné od 01.07.2019

**Príloha č. 2**

Rozpis nájomného a úhrad za služby k Zmluve č. 5/2016  
o nájme nebytových a spoločných priestorov

	m2	€ mesačne	€ štvrťročne
Nájom - nebytové priestory 7,27 € /m2/12 mesiacov	60,00	36,35	109,05 €
<b>A/ Nájomné celkom / mesiac</b>	<b>60,00</b>	<b>36,35</b>	<b>109,05 €</b>
záloha na spotrebu elektrickej energie		5,00	15,00 €
záloha na spotrebu vody+zrážková voda+stočné		5,00	15,00 €
záloha na spotrebu tepla		70,00	210,00 €
záloha na deratizáciu		1,00	3,00 €
platba za spoločné upratovanie		2,00	6,00 €
platba za komunálny odpad		1,10	3,30 €
prevádzka a údržba spoločných priestorov		7,11	21,33 €
OBP, PO ostatných priestorov, energetika		7,22	21,66 €
<b>B/ Služby spojené s užívaním / mesiac</b>		<b>98,43</b>	<b>295,29 €</b>
<b>SPOLU / mesiac</b>		<b>134,78</b>	<b>404,34 €</b>

**DOHODA O PLATBÁCH - daňový doklad - na rok 2019 - 2020**

Táto dohoda je prílohou Zmluvy o nájme nebytového priestoru č. 5/2016 v znení Dodatku č. 1/2019  
o opakovanom dodaní nájomného a služieb spojených s užívaním predmetu nájmu  
pre rok 2019 - 2020 za priestory objektu : Exnárová 10 v Košiciach

**Platnosť : od 01.07.2019 do 31.03.2020**

uzatvorená medzi:

**Prenajímateľ:**

Košický samosprávny kraj  
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  
Bankové spojenie: Štátna pokladnica  
IBAN: SK688180000007000282732  
konajúci prostredníctvom: JUDr. Ivona Farkašová, poverená riadením

**Nájomca:**

REBEKA, s.r.o.  
Žižková 6, 040 01 Košice  
zastúpená : Mgr. Branislav Kučečka - konateľ  
IČO: 36 192 163  
DIČ: 2020046088  
Bank.spojenie:  
IBAN:SK

Variabilný symbol	Nájom a služby	Platba v EUR
52016	Nájomné celkom	109,05
	Záloha na spotrebu elektrickej energie	15,00
	Záloha na spotrebu vodné, stočné a zrážkova voda	15,00
	Záloha na spotrebu tepla	210,00
	Záloha na deratizáciu	3,00
	Platba za spoločné úpratovanie	6,00
	Platba za komunálny odpad	3,30
	Prevádzka a údržba spoločných priestorov	21,33
	OBP, PO ostatných priestorov, energetika	21,66
<b>Spolu</b>		<b>404,34</b>

Rekapitulácia		
	Nájom	109,05
	Služby	295,29
<b>Spolu</b>		<b>404,34</b>

Obdobie	Dátum dodania služby	Dátum splatnosti
07-08-09/2019	30.09.2019	30.09.2019
10-11-12/2019	31.12.2019	31.12.2019
01-02-03/2020	31.03.2020	31.03.2020

V Košiciach, dňa 05 JÚN 2019

V Košiciach, dňa - 5. JÚN 2019,

**Za prenajímateľa**

JUDr. Ivona Farkašová, poverená riadením

**Za nájomcu:**

Mgr. Branislav Kučečka, konateľ

