

Dodatok č. 1/2019

k Zmluve o nájme nebytového priestoru č. 30/2015 zo dňa 01.04.2015

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

a

Nájomca: FOTO – ELIÁŠ s.r.o.
Sídlo : Nemcovej 8 , 040 01 Košice – mestská časť Sever
IČO : 51 233 037
DIČ : 2120641589
Bankové spojenie:
IBAN :
Zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Košice I, odd. Sr, vložka číslo 42791/V
(ďalej len „nájomca“)

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

Preambula

Prenajímateľ a nájomca uzatvárajú Dodatok č. 1/2019 k Zmluve o nájme nebytového priestoru č. 30/2015 zo dňa 01.04.2015 na nebytové priestory, ktoré nájomca získal v zmysle vyhláseného zámeru na prenájom zo dňa 01.04.2019 s nasledujúcim znením :

Článok I.

Predmet Dodatku

1. Čl. I „Predmet zmluvy“:

- pôvodné znenie bodu 1 sa vypúšťa a nahrádza sa nasledovne: „1. Košický samosprávny kraj je výlučným vlastníkom nehnuteľností, a to budovy, súpisné číslo 1062 nachádzajúcej sa na pozemku registra C KN p. č. 3205/3 a budovy, súpisné číslo 1067 nachádzajúcej sa na pozemku registra C KN p. č. 3205/7 vedených Okresným úradom Košice, katastrálny odbor na LV č. 11618 pre katastrálne územie Letrá, obec KCŠICE – Staré Mesto, okres Košice I. Predmetné nehnuteľnosti sa nachádzajú v areáli na Strojárskej 3 v Košiciach a sú to národné kultúrne pamiatky. Uvedené nehnuteľnosti sú v zmysle zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných

celkov v znení neskorších predpisov zverené Správe majetku Košického samosprávneho kraja do správy, rozpočtovej organizácii zriadenej vlastníkom, ktorá je ako jej správca oprávnená zastupovať vlastníka pri jej prenájme.“

- bod 2 písm. a), b) sa vypúšťajú a nahrádzajú sa novým znením :

„a) nebytový priestor o výmere 45,70 m² na prvom poschodí v budove so súpisným číslom 1062 nachádzajúcej sa na pozemku registra C KN p. č. 3205/3 a nebytový priestor pozostávajúci z dvoch miestností (miestnosť č. 116 o výmere 11,56 m² a miestnosť č. 117 o výmere 11,68 m²) spolu o celkovej výmere 23,24 m² na prvom poschodí v budove so súpisným číslom 1067 nachádzajúcej sa na pozemku registra C KN p. č. 3205/7 “

„b) prislúchajúci podiel na spoločných priestoroch zodpovedajúci prenajatej ploche o výmere 28,58 m² na prvom poschodí v budove so súpisným číslom 1062 nachádzajúcej sa na pozemku registra C KN p. č. 3205/3 a prislúchajúci podiel na spoločných priestoroch zodpovedajúci prenajatej ploche o výmere 10,00 m² na prvom poschodí v budove so súpisným číslom 1067 nachádzajúcej sa na pozemku registra C KN p. č. 3205/7 “

2. Čl. II „Účel nájmu“:

- dopĺňa sa nový bod 2 v 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.“

3. Čl. III „Nájomné, služby a spôsob platenia“:

- bod 2 písm. a) sa do zátvorky vkladá text „TUV “
- bod 2 písm. b) sa pôvodné znenie vypúšťa a nahrádza sa nasledovne: „prevádzka a údržba spoločných a ostatných priestorov, vrátane ich upratovania, odvoz komunálneho odpadu, služby informátora, OBP, PO spoločných a ostatných priestorov a energetika, ktoré uhrádza nájomca prenajímateľovi ako paušálne platby, (ďalej len „služby“).“
- bod 2 sa dopĺňa o poslednú vetu v 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.“
- bod 3 vkladá sa nová piata veta v znení: „Elektrické spotrebiče sú uvedené v počkladoch na rozúčtovanie elektrickej energie po ich vzájomnom preverení a odsúhlasení nájomcom a energetikom“
- bod 3 sa veta v znení: „Výpočet spotreby tepla upravuje vyhláška ÚRSO č. 630/2005 Z. z.“ vypúšťa a nahrádza sa nasledovne: „Výpočet spotreby tepla upravuje vyhláška Ministerstva hospodárstva SR č. 240/2016 Z. z.“
- bod 7 pôvodné znenie sa vypúšťa a nahrádza sa nasledovne: „7. Prenajímateľ je oprávnený jednorazovo zvýšiť nájomné raz ročne o mieru inflácie zverejnenú Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok, maximálne však do výšky 10% dohodnutého nájomného za predchádzajúce obdobie, k čomu mu nájomca dáva svoj výslovný súhlas. Nájomné vyadrené 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.“

- bod 8 za slovami „trvania nájmu oprávnený“ sa vkladá slovo „jednostranne“
- vkladá sa nový bod 9 v znení: „Prenajímateľ je počas trvania nájmu oprávnený zvýšiť nájomné, ak dôjde k zvýšeniu obvyklého nájomného za aké sa v tom čase a na tom mieste prenecláva 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).“

4. Čl. IV „Doba nájmu“:

- dopĺňa sa nový bod 2 v znení: „2. Nájomca prehlasuje, že je oboznámený so súčasným stavom predmetu nájmu a že predmet nájmu v takomto stave preberá. Odovzdanie a prevzatie predmetu nájmu vykonajú zmluvné strany fyzickou prehliadkou priestorov. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu do užívania nájomcovi vyhotoví prenajímateľ odovzdačiaci protokol, ktorý podpíšu obe zmluvné strany.“

5. Čl. V „Skončenie nájmu“:

- Článok 5 sa vypúšťa a nahrádza sa novým článkom č. 5 v znení :

Čl. V Skončenie nájmu

1. Nájom zaniká písomnou dohodou, výpoveďou alebo odstúpením od zmluvy.
2. Zmluvné strany sú oprávnené písomne vypovedať zmluvu aj bez uvedenia dôvodu. Výpoveď má lehota je jednomesačná a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
3. V súlade s ustanovením § 14 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov nájom zaniká:
 - a) zánikom predmetu nájmu,
 - b) smrťou nájomcu, pokiaľ dedičia po poručiteľovi, ktorý bol nájomcom, do 30 dní od jeho smrti neoznámia prenajímateľovi, že pokračujú v nájme.
4. Nájom tiež zaniká písomným odstúpením :
 - a) nájomcu od zmluvy podľa čl. III bod 9 tejto zmluvy,
 - b) prenajímateľa bez predchádzajúceho písomného vyrozumienia 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 dohodnutých 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 zineniu osoby 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.

6. Čl. VI „Ďalšie ustanovenia“:

- bod 2 pôvodné znenie sa vypúšťa a nahrádza sa nasledovne: „Nájomca zodpovedá za bezpečnú prevádzku v priestoroch predmetu nájmu špecifikovaného v čl. I bod 2 z hľadiska protipožiarnej ochrany, bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, ako aj iných príslušných právnych predpisov súvisiacich s užívaním predmetu nájmu. Nájomca je povinný zabezpečiť všetky povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov, zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov a vykonať na ich plnenie potrebné opatrenia. 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.“
- bod 3 dopĺňa sa posledná veta v znení: „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.“
- bod 5 pôvodné znenie sa vypúšťa a nahrádza sa nasledovne: „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, ak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.“
- bod 6 prvá veta sa ponecháva a zvyšok sa vypúšťa
- v bode 7 sa posledná veta vypúšťa a nahrádza sa týmto znením: „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.“
- bod 9 za slová „súhlasu vlastníka“ sa vkladá „nehnutel'nosti“ a posledná veta sa vypúšťa a nahrádza sa nasledovne: „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.“
- v bode 10 pôvodné znenie sa vypúšťa a nahrádza sa týmto znením: „10. 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.“
- v bode 12 sa prvá veta vypúšťa a nahrádza sa týmto znením: „Zabudovanie zabezpečovacích zariadení je nájomca povinný prerokovať s prenajímateľom a vyžiadať si jeho predchádzajúci písomný súhlas.“

- bod 14 pôvodné znenie sa vypúšťa a nahrádza sa nasledovne: „14. 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 oprávam s prihliadnutím na bežnú mieru opotrebovania. Ak tak nájomca neučiní, je prenajímateľ oprávnený nebytové priestory vypratať na náklady a nebezpečenstvo nájomcu, ktorému 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.“
- bod 15 pôvodné znenie sa vypúšťa a nahrádza sa nasledovne: „15. V prípade nesplnenia povinnosti uvedenej v bode 14 tohoto 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.“
- bod 16 pôvodné znenie sa vypúšťa a nahrádza sa nasledovne: „16. V prípade užívania predmetu nájmu v pracovných dňoch po 21.30 hod. alebo v dňoch pracovného pokoja sa prenajímateľ a nájomca dohodli, že nájomca obdrží od prenajímateľa čipové zariadenie a kľúče od vstupnej brány za účelom umožnenia vstupu do predmetu nájmu a je to užívania v uvedený čas. Dňom prevzatia čipového zariadenia nájomca bude prenajímateľom poučený o jeho riadnom užívaní z dôvodu, aby nedochádzalo k susteriu „alarmu“. V prípade, že nájomcovi bude preukázané, a to záznamom z EZS /elektronické zabezpečovacie zariadenie/, spustenie alarmu, nájomca sa zaväzuje, že do 15 dní od výzvy prenajímateľa uhradí náklady za neoprávnený výjazd vo výške 10,- € za každý výjazd.“
- bod 17 pôvodné znenie sa vypúšťa a nahrádza sa nasledovne: „17. V prípade straty čipového zariadenia alebo kľúčov od vstupnej brány nájomca zodpovedá prenajímateľovi za škodu, ktorá mu vznikne v súvislosti s výmenou zámkov a ostatných bezpečnostných zariadení. Nájomca sa zaväzuje takto vzniknutú škodu prenajímateľovi uhradiť do desiatich pracovných dní od doručenia výzvy prenajímateľa na jej úhradu.“
- pridávajú sa nové body č. 18., 19., 20. a 21 s týmto znením :
 - „18. Nájomca nie je oprávnený zmeniť dohodnutý účel užívania bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
 - 19. 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.
 - 20. Nájomca zodpovedá za všetky osoby nachádzajúce sa v prenajatých priestoroch
 - 21. 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.“

7. Čl. VII „Záverečné ustanovenia“:

- dopĺňajú sa nové body 7 a 8:

„7. Zmluvné strany sa dohodli, že písomnosti obsahujúce právne významné skutočnosti podľa tejto zmluvy si budú doručovať poštou, formou doporučenej zásielky alebo osobne.

Písomnosťou obsahujúcou právne významné skutočnosti sa na účely tejto Zmluvy rozu nie 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 adresy v záhlaví zmluvy.

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

Článok 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. Prílohami dodatku sú nové prílohy :
 - a) Pôdorys predmetu nájmu ako príloha č.1,
 - b) Rozpis nájomného a úhrad za služby ako príloha č. 2,
 - c) Dohoda o platbách ako príloha č. 3.
4. Ostatné ustanovenia Zmluvy o nájme nebytového priestoru č.30/2015 zo dňa 01.04.2015 nedotknuté týmto dodatkom ostávajú zachované.
5. Zmluvné strany 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.

V Košiciach, dňa 22. 7. 2019

V Košiciach, dňa 22. 7. 2019

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

JUDr.
poverená riadením

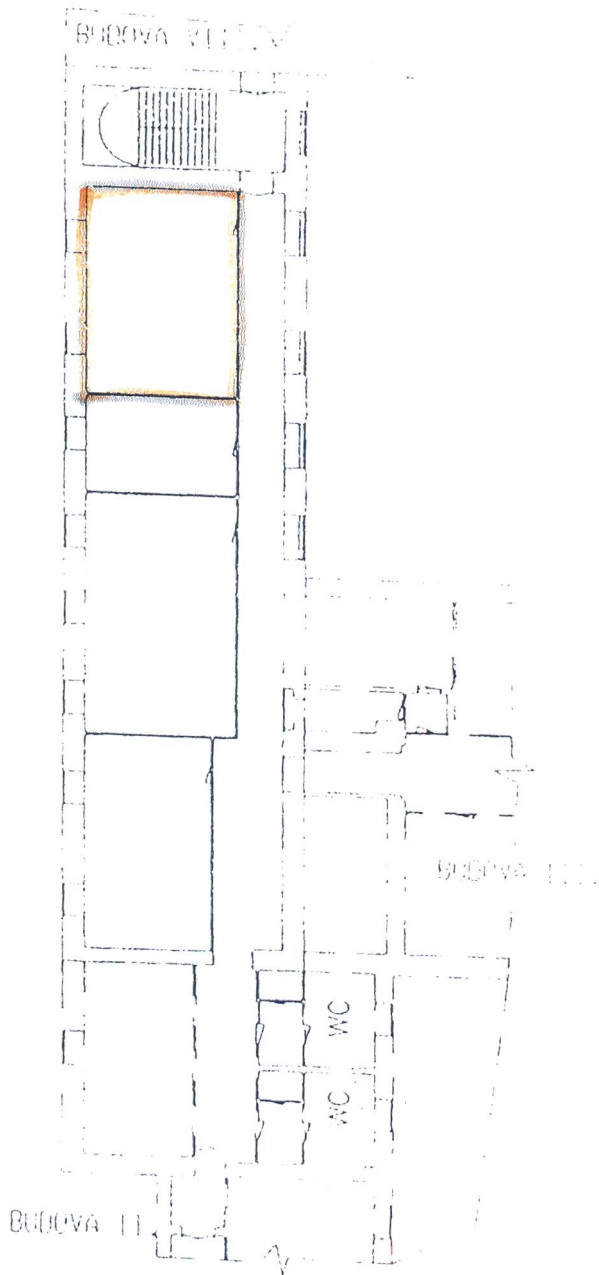
Vladimír Eliáš

[e] Krovatelia s.r.o.
Nám.ovej 8, 040 01 Košice
IČO: 51233037 DIČ: 120641589

Správa majetku Košického samosprávneho
kraja
Tatranská 25, 040 01 Košice

ПРИЛОЖА № 1 К ДОДАТКУ № 1/2018 К ЗАКОНУ № 30/2015

BUDOVA VII - 1np



Platné od 1.8.2019

Rozpis nájomného a úhrad za služby

	m2	€ mesačne
Nájom - nebytové priestory 10,38 €/m2/12 mesiacov	45,70	39,53
Nájom - spoločné priestory 10,38 €/m2/12 mesiacov	28,58	24,72
Nájom - nebytové priestory 13,80 €/m2/12 mesiacov	23,24	26,73
Nájom - spoločné priestory 12,32 €/m2/12 mesiacov	10,00	10,27
A/ Nájomné / mesiac	107,52	101,25
záloha na spotrebu elektrickej energie		19,00
záloha na spotrebu vody		6,00
záloha na spotrebu tepla		70,00
upratovanie vonkajších a spoločných priestorov		13,00
záloha na dezinfekciu a deratizáciu		1,00
odvoz komunálneho odpadu		4,00
informátor		10,00
prevádzka a údržba spoločných a ost. priestorov		5,00
OBP, PO spol.a ost. priestorov, energetika		2,51
B/ Služby spojené s užívaním / mesiac		130,51
SPOLU / mesiac		231,76

