

Dodatok č. 2/2019
k Zmluve o nájme nebytového priestoru č. 85/2013 zo dňa 31.10.2013
v znení Dodatku č. 1/2015 zo dňa 07.12.2015

1. 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: SK68 8180 0000 0070 0028 2732
 Bankové spojenie: Štátna pokladnica
 Konajúci prostredníctvom: JUDr. Ivona Farkašová, poverená riadením
 (ďalej len „prenajímateľ“)

2. Nájomca: Alexia creative, s. r. o.
 Sídlo: Maršala Koneva 1/985, 040 22 Košice
 Zastúpený: MUDr. Alexander Medzihradský, konateľ
 IČO: 46 568 964
 DIČ: 2023505781
 Bankové spojenie:
 IBAN:
 Zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Košice I, Oddiel: Sro, Vložka číslo: 29505/V
 (ďalej len „nájomca“)
 (prenajímateľ a nájomca spolu ďalej len „zmluvné strany“)

Preambula

Na základe žiadosti nájomcu o zníženie výmery nájmu v zmysle Zmluvy o nájme nebytového priestoru č. 85/2013 zo dňa 31.10.2013 v znení Dodatku č.1/2015 zo dňa 07.12.2015, prenajímateľ a nájomca uzatvárajú tento dodatok s nasledujúcim znením:

Čl. I.

Predmet dodatku

- Znenie **Článku I. „Predmet zmluvy“** bod 1 sa nahrádza novým znením: „1. Košický samosprávny kraj je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti, a to budova, 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 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 sa nahrádza novým znením:
„2. Predmetom tejto zmluvy (ďalej len „zmluva“) je prenechanie priestorov, nachádzajúcich sa v nehnuteľnosti uvedenej v predchádzajúcom bode, a to:
a) nebytový priestor č. 058 (sklad) o výmere 3,50 m² v suteréne,
(ďalej len „predmet nájmu“) do nájmu nájomcovi.“
3. Prílohy č. 1, 2 a 3 pôvodnej zmluvy sa nahrádzajú novými prílohami č. 1, 2 a 3, ktorých znenie je prílohou tohto dodatku.
4. V znení **Článku II. „Účel nájmu“** bod 1 sa nahrádza novým znením: „1. Predmet nájmu je nájomca oprávnený užívať výlučne na skladové priestory. 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.“
5. V znení **Článku III. „Nájomné, služby a spôsob platenia“** sa bod 2 mení a dopĺňa takto:
 - písmeno b) sa nahrádza novým znením:
„b) prevádzka a údržba spoločných priestorov, OBP, PO ostatných priestorov a energetika, ktoré uhradza 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 a č. 3 tejto zmluvy v prospech prenajímateľa.“
6. 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“
7. Do znenia **Článku III. „Nájomné, služby a spôsob platenia“** v bode 3 za treťou 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.“
8. V znení **Článku III. „Nájomné, služby a spôsob platenia“** bod 7 sa pôvodné znenie vypúšťa a nahrádza nasledovne: „7. Prenajímateľ je oprávnený dohodnuté nájomné jednostranne zvýšiť 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 č. 3 tejto zmluvy.“

9. Do znenia **Článku III. „Nájomné, služby a spôsob platenia“** sa v bode 8 v prvej vete za slovom „oprávnený“ sa dopĺňa slovo „jednostranne“
10. V znení **Článku III. „Nájomné, služby a spôsob platenia“** sa vkladá nový 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 3 písm. a).“
11. 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 vyhotoví prenajímateľ odovzdávací protokol, ktorý podpíšu obe zmluvné strany.“
12. V znení **Článku V. „Skončenie nájmu“** bod 3 pôvodné znenie sa vypúšťa a nahrádza sa nasledovne:
„3. 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 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.“
13. Do znenia **Článku VI. „Ďalšie ustanovenia“** sa v bode 2 za slovami „špecifikovaného v čl. I. bod 2“ vypúšťajú slová „ písmeno a)“ a zároveň sa v bode 2 vypúšťa text za druhou vetou a nahrádza sa nasledovne: „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.“

14. Znenie **Článku VI. „Ďalšie ustanovenia“** bod 4 sa nahrádza novým znením: „4. 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.“
15. Zo znenia **Článku VI. „Ďalšie ustanovenia“** bod 5 sa ponecháva len prvá veta a zvyšok znenia sa vypúšťa
16. Znenie **Článku VI. „Ďalšie ustanovenia“** bod 6 posledná veta sa 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 3.“
17. Do znenia **Článku VI. „Ďalšie ustanovenia“** sa v bode 7 v prvej vete za slovami „zák.č.116/1990 Zb.“ sa vkladajú slová „o nájme a podnájme nebytových priestorov“
18. Znenie **Článku VI. „Ďalšie ustanovenia“** bod 8 sa nahrádza novým znením: „8. 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 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 neprimerane prekračujú náklady bežnej údržby a opráv. Ak vlastník 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.“
19. Znenie **Článku VI. „Ďalšie ustanovenia“** sa bod 9 nahrádza 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.“
20. Znenie **Článku VI. „Ďalšie ustanovenia“** bod 11 sa pred slovami „písomný súhlas“ vkladá slovo „predchádzajúci“
21. Znenie **Článku VI. „Ďalšie ustanovenia“** sa bod 13 nahrádza 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, považuje sa predmet nájmu za neodovzdaný.“

22. Znenie **Článku VI. „Ďalšie ustanovenia“** sa bod 14 nahrádza novým znením:
„14. V prípade nesplnenia povinnosti 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.“
23. Znenie **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. 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.“
„18. 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.“
24. Znenie **Článku VII. „Záverčné ustanovenia“** sa dopĺňa o nové body 7 a 8 v nasledovnom znení:
„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 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 doručенú 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 doporučenú 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 doručенú tejto strane okamihom, keď túto prevezme alebo ju odmietne prevziať.“

Čl. II. Záverčné ustanovenia

1. Tento dodatok nadobúda platnosť dňom jeho podpísania zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jeho zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa.

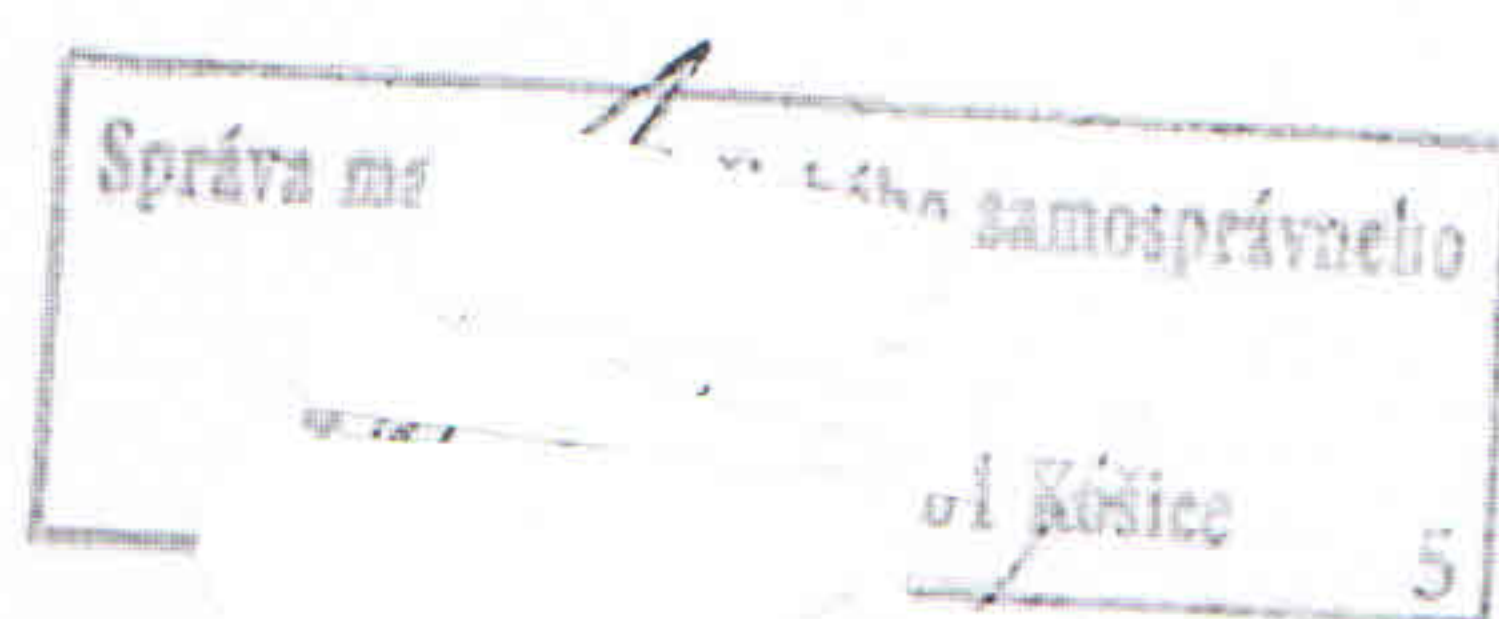
2. Dodatok je vyhotovený v piatich rovnopisoch, z ktorých štyri sú určené pre prenajímateľa a jeden pre nájomcu.
3. Neoddeliteľnými prílohami dodatku sú :
 - a) Pôdorysné vymedzenie predmetu nájmu ako príloha č. 1,
 - b) Rozpis nájomného a úhrad za služby ako príloha č. 2,
 - c) Dohoda o platbách ako príloha č. 3.
4. 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.
5. Ostatné ustanovenia Zmluvy o nájme nebytového priestoru č. 85/2013 zo dňa 31.10.2013 v znení Dodatku č. 1/2015 zo dňa 07.12.2015, nedotknuté týmto Dodatkom, ostávajú zachované.

V Košiciach, dňa 26. JÚL 2019

V Košiciach, dňa 26. 07. 2019

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

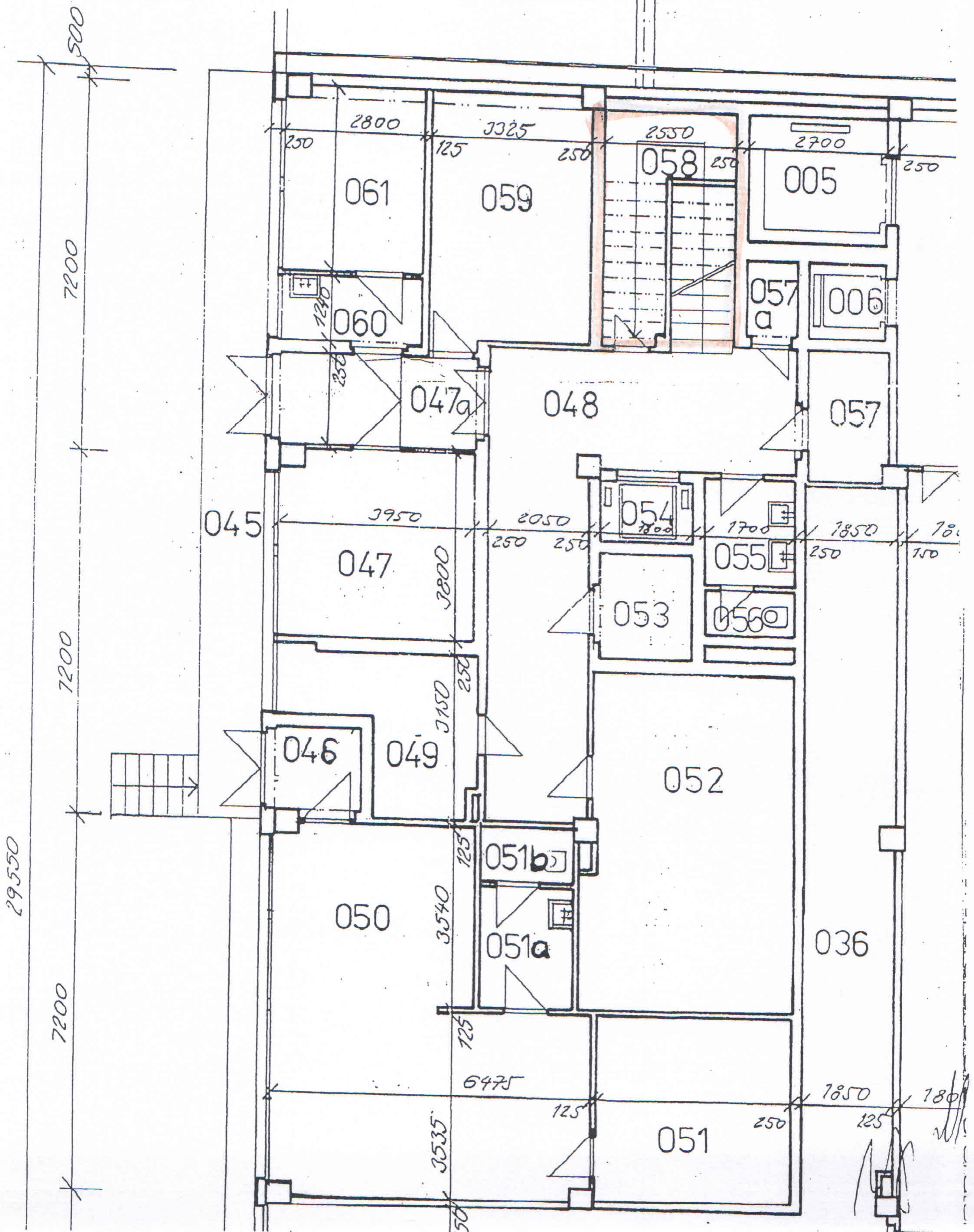


.....
JUDr. Ivana Farkašová
poverená riadením

Aley Investície s.r.o
Košice, 040 77 M.Kopeva 1
IČO: 356896 / Č: 2023505781

.....
MUDr. Alexander Medzihradský
konateľ

Priloha č. 1
k dodatku č. 2/2014
k zmluve č. 25/2013.



Platné od 1.8.2019

Rozpis nájomného a úhrad za služby k Dodatku č. 2/2019 k Zmluve č. 85/2013

	m2	€ mesačne
Nájom – nebytové priestory 36,11 € /m2/12 mesiacov	3,50	10,53
A/ Nájomné / mesiac	3,50	10,53
Záloha na spotrebu elektrickej energie		2,00
Záloha na dezinfekciu a deratizáciu		0,66
Prevádzka a údržba spoločných priestorov		2,69
OBP, PO ostatných priestorov, energetika		4,26
B/ Služby spojené s užívaním / mesiac		9,61
SPOLU / mesiac		20,14

DOHODA O PLATBÁCH - na rok 2019 - 2020

Táto dohoda je prílohou k Dodatku č. 2/2019 k Zmluve o nájme nebytového priestoru č.85/2013 o opakovanom dodaní nájomného a služieb spojených s užívaním predmetu nájmu pre rok 2019 - 2020 za priestory objektu : zdravotnícke zariadenie Východ, Maršala Koneva 1 v Košiciach

Platnosť : od 01.08.2019 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: SK6881800000007000282732
konajúci prostredníctvom: JUDr. Ivona Farkašová, poverená riadením

Nájomca:

Alexia creative, s.r.o.
Maršala Koneva 1/985, 040 22 Košice
V zastúpení: MUDr. Alexander Medzihradský, konateľ
IČO: 46 568 964
DIČ: 2023505781

Bank.spojenie:
IBAN:

Variabilný symbol	Nájom a služby	Platba v EUR
852013	Nájomné	10,53
	Záloha na spotrebu elektrickej energie	2,00
	Záloha na dezinfekciu a deratizáciu	0,66
	Prevádzka a údržba spoločných priestorov	2,69
	OBP, PO ostatných priestorov, energetika	4,26
Spolu		20,14
Rekapitulácia		
	Nájom	10,53
	Služby	9,61
Spolu		20,14

Obdobie	Dátum dodania služby	Dátum splatnosti
08/2019	31.08.2019	15.08.2019
09/2019	30.09.2019	15.09.2019
10/2019	31.10.2019	15.10.2019
11/2019	30.11.2019	15.11.2019
12/2019	31.12.2019	15.12.2019
01/2020	31.01.2020	15.01.2020
02/2020	29.02.2020	15.02.2020
03/2020	31.03.2020	15.03.2020

V Košiciach dňa 26 JÚL 2019

Za prenajímateľa:

V Košiciach dňa 26.07.2019

Za nájomcu:



JUDr. Ivona Farkašová, poverená riadením

Alexia creative s.r.o.
Košice
IČO: 46 568 964
MUDr. Alexander Medzihradský, konateľ