

## **Dodatok č. 7/2021**

**k Zmluve o nájme nebytového priestoru č. 324/2007 zo dňa 13.12.2007 v znení Dodatku č. 1/2008 zo dňa 16.04.2008, Dodatku č. 2/2008 zo dňa 01.05.2008, Dodatku č. 3/2009 zo dňa 05.06.2009, Dodatku č. 4/2011 zo dňa 25.07.2011, Dodatku č. 5/2013 zo dňa 20.12.2012 a Dodatku č. 6/2017 zo dňa 23.06.2017**

---

**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: Mgr. Vladimír Milistenfer, riaditeľ  
(ďalej len „prenajímateľ“)

**a**

**Nájomca:** **Ing. Ladislav Nagy - AROW**  
Miesto podnikania : 044 41 Sady nad Torysou, Zdoba 68  
IČO : 14 395 703  
DIČ : 1020642502  
Bankové spojenie:  
IBAN :  
Zapísaný na Okresnom úrade Košice, číslo živnostenského registra : 806-7979  
(ďalej len „nájomca“)

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

### **Preambula**

V súlade s Uznesením č. 491/2020 z 22. zasadnutia Zastupiteľstva Košického samosprávneho kraja konaného dňa 14.12.2020, prenajímateľ a nájomca uzatvárajú Dodatok č. 7/2021 k Zmluve o nájme nebytového priestoru č. 324/2007 zo dňa 13.12.2007 v znení Dodatku č. 1/2008 zo dňa 16.04.2008, Dodatku č. 2/2008 zo dňa 01.05.2008, Dodatku č. 3/2009 zo dňa 05.06.2009, Dodatku č. 4/2011 zo dňa 25.07.2011, Dodatku č. 5/2013 zo dňa 20.12.2012 a Dodatku č. 6/2017 zo dňa 23.06.2017, ktorým sa uvádza výmera predmetu nájmu uvedená v zmluve do súladu so skutočne užívanou výmerou predmetu nájmu, s nasledujúcim znením :

## **Článok I. Predmet Dodatku**

### **1. Čl. II „Predmet nájmu nebytových a spoločných priestorov“:**

- pôvodné znenie bodu 2 sa vypúšťa a nahrádza sa nasledovne:

„ 2. Predmetom tejto zmluvy (ďalej len „zmluva“) je prenechanie priestorov, nachádzajúcich sa v nehnuteľnosti uvedenej v predchádzajúcom bode, a to:

a) nebytový priestor na prízemí o výmere 101,67 m<sup>2</sup> , (ďalej len „ predmet nájmu “) do nájmu nájomcovi.

### **2. Znenie Článku III „Účel nájmu“ sa dopĺňa nový bod č. 2 v znení :**

„2. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu výlučne 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 dohodnutý účel nájmu. Za prípadné nesplnenie povinností súvisiacich s účelom, na ktorý je predmet nájmu prenajímaný zodpovedá v celom rozsahu a jedine nájomca.“

### **3. Znenie Článku IV „Nájomné, služby a spôsob platenia“ sa bod 2 dopĺňa o novú vetu v znení :**

„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.“

### **4. Znenie Článku IV „Nájomné, služby a spôsob platenia“ sa bod 3 nahrádza novým znením :**

„3. Rozpis jednotlivých služieb a výška úhrad za služby sú uvedené v prílohe č. 2 tejto zmluvy. Pri určení výšky úhrad, ktoré platí nájomca za dodávku médií, vychádzali zmluvné strany zo skutočnosti, že v predmete nájmu nie sú nainštalované merače jednotlivých médií, preto si dohodli spôsob jej výpočtu. V prípade, že sú nainštalované podružné merače médií, spotreba bude vyúčtovaná podľa skutočne nameraných hodnôt v nebytových priestoroch. Pri výpočte spotreby elektrickej energie je rozhodujúce množstvo, druh, doba používania elektrických prístrojov a zariadení nachádzajúcich sa v predmete nájmu. Elektrické spotrebiče sú uvedené v podkladoch na rozúčtovanie elektrickej energie po ich vzájomnom preverení a odsúhlasení nájomcom a energetikom. Spotreba elektrickej energie pripadajúca na nájomcu v spoločných priestoroch je dohodnutá ako alikvotná časť z celkovej spotreby energie v budove, v ktorej sa predmet nájmu nachádza (aliquotná časť je určená ako podiel podlahovej plochy predmetu nájmu k podlahovej ploche všetkých priestorov nachádzajúcich sa v budove). Výpočet spotreby tepla upravuje vyhláška Ministerstva hospodárstva SR č. 240/2016 Z. z. a interná smernica prenajímateľa č. 1/2020 zo dňa 31.12.2019, s ktorou sa nájomca mal možnosť oboznámiť pred podpisom tejto zmluvy. Výpočet spotreby vody upravuje vyhláška MŽP SR č. 397/2003 Z. z. a interná smernica prenajímateľa č. 1/2013 zo dňa 2.1.2013, s ktorou sa nájomca oboznámil pred podpisom tejto zmluvy. Nájomca je povinný do 31. januára kalendárneho roka nahlásiť prenajímateľovi priemerný počet zamestnancov za účelom celkového vyúčtovania podľa bodu 6 tohto článku.“

### **5. Znenie Článku IV „Nájomné, služby a spôsob platenia“ bod 7 sa vypúšťa a nahrádza sa novým znením :**

„7. Prenajímateľ je oprávnený jednostranne 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 vyjadrené v eurách bude zaokrúhlené na dve desatinné miesta. Upravené nájomné oznámi prenájomcať nájomcovi písomne spolu s aktualizovanou prílohou č. 2 a prílohou č. 3 tejto zmluvy.“

6. Znenie **Článku IV „Nájomné, služby a spôsob platenia“** dopĺňa sa nový bod č. 9 v tomto 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 a č.3. 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 prenájomcaťovi právo odstúpiť od zmluvy podľa čl. V bod 4 písm. a) .“

7. Znenie **Článku V „ Doba nájmu “** sa dopĺňa nový bod č. 2 v tomto 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 prenájomcať odovzdávací protokol, ktorý podpíšu obe zmluvné strany.“

8. Znenie **Článku VI „ Ukončenie nájmu “** bod 1 sa vypúšťa a nahrádza sa novým bodom 1 v tomto znení :

„ 1. 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) zánikom právnickej osoby, ktorá je nájomcom,
- c) smrťou nájomcu, pokiaľ dedičia po poručiťovi, ktorý bol nájomcom, do 30 dní od jeho smrti neoznámia prenájomcaťovi, že pokračujú v nájme. “

9. Znenie **Článku VI „ Ukončenie nájmu “** bod 2 sa vypúšťa a nahrádza sa novým bodom 2 v tomto znení :

2. Nájom tiež zaniká písomným odstúpením :

- a. nájomcu od zmluvy podľa čl. III bod 9 tejto zmluvy,
- b. prenájomcaťa bez predchádzajúceho písomného vyrozumienia nájomcu a bez akýchkoľvek záväzkov voči nájomcovi v prípade, ak:
  - ba) nájomca v rozpore s touto zmluvou dá predmet nájmu do užívania tretej osobe;
  - bb) nájomca užíva predmet nájmu na iný ako dohodnutý účel;
  - bc) nájomca 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 prenájomcaťom písomne nedohodol inak;
  - bd) nájomca závažným spôsobom porušuje podmienky dohodnuté v tejto zmluve;

- be) nájomca je právnickou osobou a zanikne s právnym nástupcom, v dôsledku čoho dôjde k zmene v osobe nájomcu;
- bf) dôjde k zmene spoločníka totožného s fyzickou osobou podnikateľom u nájomcu, ktorým je obchodná spoločnosť, na ktorú boli práva a povinnosti z tejto nájomnej zmluvy od tejto fyzickej osoby podnikateľa podstúpené ;
- 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.

10. Znenie **Článku VII „ Ďalšie ustanovenia “** sa v bode 1 vypúšťa posledná veta a dopĺňa sa :  
„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.“
11. Znenie **Článku VII „ Ďalšie ustanovenia “** bod 3 sa dopĺňa o ďalšiu vetu :  
„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. VI bod 4.“
12. Znenie **Článku VII „ Ďalšie ustanovenia “** bod 5 sa vypúšťa a nahrádza sa novým bodom 5 s týmto znením :  
„5. 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.“
13. Znenie **Článku VII „ Ďalšie ustanovenia“** v bode 6 sa posledná veta vypúšťa a dopĺňa sa o novú vetu v tomto 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. VI bod 4.“
14. Znenie **Článku VII „ Ďalšie ustanovenia “** v bode 7 sa za text 116/1990 Zb. dopĺňa „o nájme a podnájme nebytových priestorov.“
15. Znenie **Článku VII „ Ďalšie ustanovenia “** v bode 8 v poslednej vete za slovným spojením na náklady, doplniť :  
„po splnení všetkých náležitostí, ktoré vyžadujú príslušné právne predpisy a bez požadovania protihodnoty toho, o čo sa zvýši hodnota predmetu nájmu. “
16. Znenie **Článku VII „ Ďalšie ustanovenia “** bod 9 sa vypúšťa a nahrádza sa novým bodom 9 v tomto znení :  
„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.“

17. Znenie **Článku VII „Ďalšie ustanovenia“** v bode 12 sa v prvej vete za slovné spojenie písomný súhlas, dopĺňa :

„vlastníka predmetu nájmu, t. j. Košického samosprávneho kraja.“

18. Znenie **Článku VII „Ďalšie ustanovenia“** bod 14 sa vypúšťa a nahrádza sa novým bodom č. 14 v tomto znení :

„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 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.“

19. Znenie **Článku VII „Ďalšie ustanovenia“** bod 15 sa vypúšťa a nahrádza sa novým bodom č. 15 v tomto znení :

„15. 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.“

20. Znenie **Článku VII „Ďalšie ustanovenia“** bod 16 sa vypúšťa a sa dopĺňajú sa nové body č. 16. , 17. , 18. a 19 v tomto znení :

„16. Nájomca zodpovedá za všetky osoby nachádzajúce sa v prenajatých priestoroch.

17. Nájomca nie je oprávnený zmeniť dohodnutý účel užívania bez predchádzajúceho písomného súhlasu vlastníka predmetu nájmu, t. j. Košického samosprávneho kraja.

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.

19. 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.“

## **Článok II. Záverečné ustanovenia**

1. Tento dodatok nadobúda platnosť dňom jeho podpísania zmluvnými stranami a účinnosť dňom uvedeným v prílohe č. 2 tohto dodatku, nie však skôr ako 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. Prílohami dodatku sú nové prílohy :

- a) pôdorysne 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. Zmluvné strany sa dohodli, že písomnosti obsahujúce právne významné skutočnosti podľa tohto dodatku si budú doručovať poštou, formou doporučenej zásielky alebo osobne. Písomnosťou obsahujúcou právne významné skutočnosti sa na účely tohto dodatku rozumejú najmä výpoveď a odstúpenie od zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli, že ich vzájomná korešpondencia sa bude zasielať na adresy uvedené v záhlaví tohto dodatku, pokiaľ z dodatku nevyplýva inak. Až do okamihu doručenia písomného oznámenia o zmene kontaktnej adresy sa považuje za adresu určenú na doručovanie adresa uvedená v záhlaví dodatku.

5. Pri doručovaní prostredníctvom pošty sa zásielka považuje za doručenie dňom jej doručenia na adresu podľa predchádzajúceho bodu tohto článku dodatku. 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.

6. Ostatné ustanovenia Zmluvy o nájme nebytového priestoru č. 324/2007 zo dňa 13.12.2007 v znení Dodatku č. 1/2008 zo dňa 16.04.2008, Dodatku č. 2/2008 zo dňa 01.05.2008, Dodatku č. 3/2009 zo dňa 05.06.2009, Dodatku č. 4/2011 zo dňa 25.07.2011, Dodatku č. 5/2013 zo dňa 20.12.2012 a Dodatku č. 6/2017 zo dňa 23.06.2017 nedotknuté týmto dodatkom ostávajú zachované.

7. 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 08 FEB. 2021

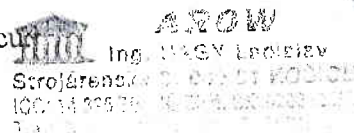
V Košiciach, dňa 9.2.2021

Za prenajímateľa:



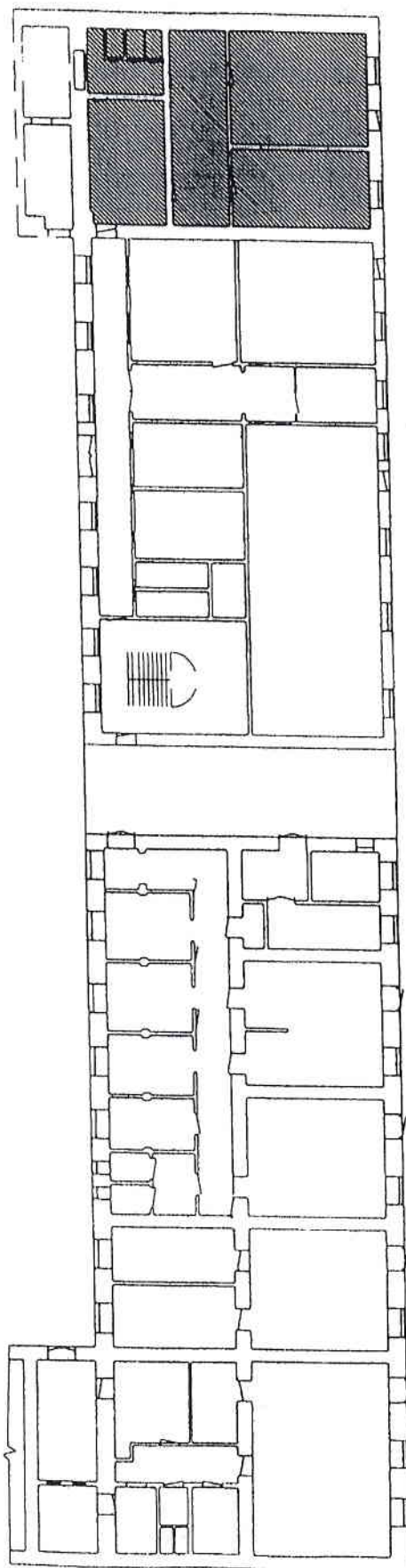
Mgr. Vladimír Milistenier  
riaditeľ

Za nájomcu:



Ing. Ladislav Nagy

ПРИБОРА с. 1 К ДОДАТКУ с. 7/2027 К. ЗЕМЛВЕ с. 324/2007



Ing. Ladislav Nagy - Arow

Platné od 1.3.2021

Príloha č. 2

k Dodatku č. 7/2021

k Zmluve č. 324/2007

Rozpis nájomného a úhrad za služby

	m2	€ mesačne
Nájom - nebytové priestory 74,65 €/m2/12 mesiacov	52,00	323,48
Nájom – nebytové priestory 33,17 €/m2/12 mesiacov	49,67	137,30
<b>A/ Nájomné / mesiac</b>	<b>101,67</b>	<b>460,78</b>
záloha na spotrebu elektrickej energie		45,00
záloha na spotrebu vody		10,00
záloha na spotrebu tepla		40,00
upratovanie spoločných a ostatných priestorov		8,50
záloha na dezinfekciu a deratizáciu		1,67
odvoz komunálneho odpadu		9,95
informátor		18,41
OBP, PO spol.a ost. priestorov, energetika		2,51
<b>B/ Služby spojené s užívaním / mesiac</b>		<b>136,04</b>
<b>SPOLU / mesiac</b>		<b>596,82</b>



**DOHODA O PLATBÁCH - na rok 2021**

Táto dohoda je prílohou k Zmluve o nájme nebytového priestoru č.324/2007 v znení Dodatku č.7/2021 o opakovanom dodaní nájomného a služieb spojených s užívaním predmetu nájmu pre rok 2021 za priestory objektu : Strojárska 3 v Košiciach

**Platnosť : od 01. 03. 2021 do 31. 03. 2021**

uzatvorená medzi:

**Prenajímateľ:**

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

zastúpený: Správa majetku Košického samosprávneho kraja

sidlo: Tatranská 25, 040 01 Košice

IČO: 42 093 937

DIČ: 2022359669

Bankové spojenie: Štátna pokladnica

IBAN: SK688180000007000282732

konajúci prostredníctvom: Mgr. Vladimír Milistenfer, riaditeľ

**Nájomca:**

Ing. Ladislav Nagy - AROW  
Zdoňa 68, 044 41 Sady nad Torysou

IČO: 14 395 703

DIČ: 1020642502

IČ DPH: SK1020642502

Bank.spojenie:

IBAN:

Variabilný symbol	Nájom a služby	Platba v EUR
3242007	Nájomné	460,78
	Záloha na spotrebu elektrickej energie	45,00
	Záloha na spotrebu vody	10,00
	Záloha na spotrebu tepla	40,00
	Upratovanie spoločných a ostatných priestorov	8,50
	Záloha na dezinfekciu a deratizáciu	1,67
	Odvoz komunálneho odpadu	9,95
	Informátor	18,41
	OBP, PO ostatných priestorov, energetika	2,51
Spolu		596,82
Rekapitulácia		
	Nájom	460,78
	Služby	136,04
Spolu		596,82

Obdobie

Dátum dodania služby

Dátum splatnosti

03/2021

31.03.2021

15.03.2021



V Košiciach dňa

08 FEB 2021

Za prenajímateľa:

Mgr. Vladimír Milistenfer, r

V Košiciach dňa

9.2.2021

Za nájomcu:

Ing. Ladislav Nagy