

Dodatok č. 1/2019

k Zmluve o nájme nebytového priestoru č. 87/2014 zo dňa 26.11.2014

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: **Silvia Kocová – SK TRADE**
sídlo: Lesnícka 479/9, 040 11 Košice
IČO: 32 470 860
DIČ: 1025667445
IBAN:
bankové spojenie:
zapísaná v Živnostenskom registri Okresného úradu Košice, číslo živnostenského registra:
803-7026 (ďalej len „nájomca“)

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

Preambula

Nájomca a prenajímateľ zastúpený správcom - Správou majetku Košického samosprávneho kraja uzatvorili dňa 26.11.2014 Zmluvu o nájme nebytového priestoru č. 87/2014. Na základe zámeru na prenájom voľných 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 pozemku registra C KN p. č. 3059 a pozemku registra C KN p. 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 pôvodné znenie 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) nebytové priestory o celkovej výmere 117,91 m² pozostávajúci z 5 miestností (miestnosť o výmere 12,00 m², miestnosť o výmere 11,98 m², miestnosť o výmere 12,02 m², miestnosť o výmere 59,00 m² a miestnosť o výmere 22,91 m²) na prízemí, trakt A,
 - b) prislúchajúci podiel na spoločných priestoroch zodpovedajúci prenajatej ploche o výmere 5,00 m² na prízemí trakt A,(ďalej len „predmet nájmu“) do nájmu nájomcovi.“
3. Znenie **Článku II „Účel nájmu“** bod 1 pôvodné znenie sa vypúšťa a nahrádza sa nasledovne:
„1. Predmet nájmu je nájomca oprávnený užívať na realizáciu čistiacich s upratovacích služieb a sklad.“
4. 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 zmluvy.“
5. Zo znenia **Článku III „Nájomné, služby a spôsob platenia“** bod 2 písmena a) a b) pôvodné znenie sa vypúšťa a nahrádza sa nasledovne:
„a) dodávka médií (elektrickej energie, vody, tepla), deratizácia, dezinfekcia, 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“).“
6. 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 a č. 3 tejto zmluvy v prospech prenajímateľa.“
7. 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.“
8. 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“
9. Znenie **Článku III „Nájomné, služby a spôsob platenia“** bod 4 pôvodné znenie sa vypúšťa a nahrádza sa nasledovne:
„4. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné a úhrada za služby sú splatné najneskôr do posledného dňa bežného mesiaca a platia sa súhrnne bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa na základe dohody o platbách, ktorá tvorí prílohu č. 3 tejto zmluvy.“

10. 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.“
11. Znenie **Článku III „Nájomné, služby a spôsob platenia“** bod 8 sa pred slovo „zvýšiť“ vkladá slovo „jednostranne“
12. 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 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 prenajímateľovi právo odstúpiť od zmluvy podľa čl. V bod 4 písm. a).“
13. 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.“
14. 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.“
15. Znenie **Článku V „Skončenie nájmu“** bod 3 sa dopĺňa písm. c) v znení: „c) smrťou nájomcu, pokiaľ dedičia po poručiteľovi, ktorý bol nájomcom, do 30 dní od jeho smrti neoznámia prenajímateľovi, že pokračujú v nájme.“

16. Zo znenia **Článku VI „Ďalšie ustanovenia“** bod 2 sa za slovami „špecifikovaného v čl. I bod 2“ vypúšťajú slová „písmeno a)“
17. 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 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.“
18. Znenie **Článku VI „Ďalšie ustanovenia“** bod 3 sa dopĺňa 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.“
19. Znenie **Článku VI „Ďalšie ustanovenia“** bod 5 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.“
20. Zo znenia **Článku VI „Ďalšie ustanovenia“** bod 6 sa ponecháva len prvá veta a zvyšok znenia sa vypúšťa.
21. Zo znenia **Článku VI „Ďalšie ustanovenia“** bod 7 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.“
22. Znenie **Článku VI „Ďalšie ustanovenia“** bod 9 pôvodné znenie sa vypúšťa a nahrádza sa nasledovne: „9. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy, ani iné podstatné zmeny bez predchádzajúceho písomného súhlasu vlastníka nehnuteľností. 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 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.“
23. Znenie **Článku VI „Ďalšie ustanovenia“** bod 10 pôvodné znenie sa vypúšťa a nahrádza sa novým 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.“

24. Znenie **Článku VI „Ďalšie ustanovenia“** bod 12 pred slová „písomný súhlas“ sa vkladá slovo „predchádzajúci“
25. Znenie **Článku VI „Ďalšie ustanovenia“** bod 14 pôvodné znenie sa vypúšťa a nahrádza sa novým znením:

„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.“
26. Znenie **Článku VI „Ďalšie ustanovenia“** bod 15 pôvodné znenie sa vypúšťa a nahrádza sa novým znením: „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.“
27. Znenia **Článku VI „Ďalšie ustanovenia“** sa dopĺňa o nové body 16, 17, 18 a 19 v nasledovnom 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 prenajímateľa.“

„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.“
28. Znenie **Článku VII „Záverečné ustanovenia“** sa dopĺňa o nové body 7 a 8 v nasledujúcom 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 v záhlaví zmluvy.“

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

29. Prílohy č. 1, č. 2 a č. 3 pôvodnej zmluvy sa nahrádzajú novými prílohami č. 1, č. 2. a č. 3, ktorých znenie je prílohou tohto dodatku.

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 tri sú určené pre prenajímateľa a dva 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. 87/2014 zo dňa 26.11.2014, nedotknuté týmto Dodatkom, ostávajú zachované.

V Košiciach, dňa 27. SEP. 2019.....

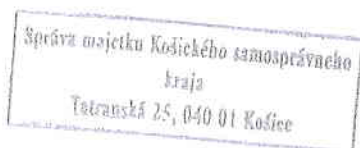
V Košiciach, dňa 27.9. 2019.....

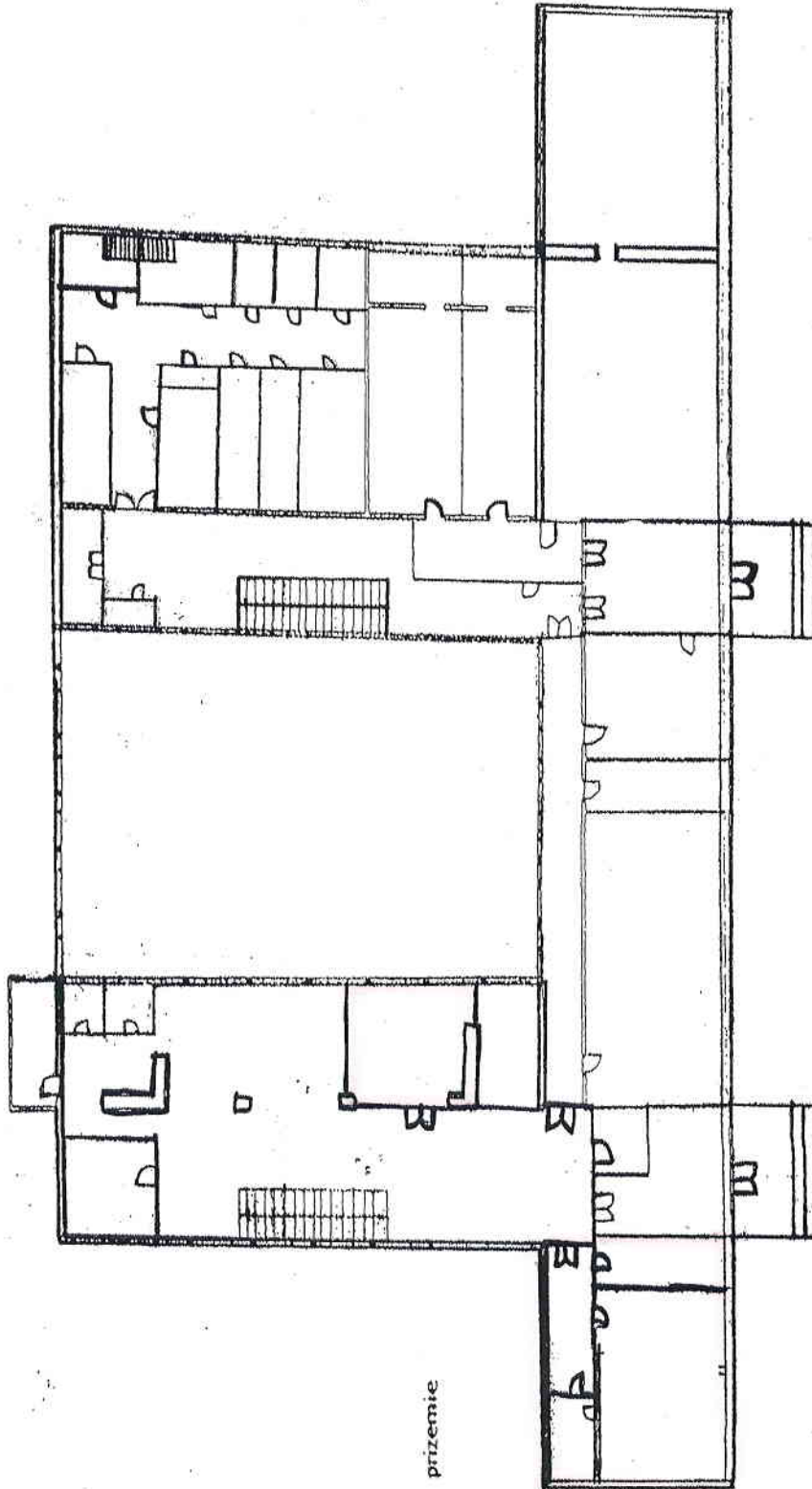
Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

.....
JUDr. Ivona Farkašová
poverená riadením

.....
Silvia Kocová
nájomca





Silvia Kocová - SK TRADE

Platné od 01.10.2019

Príloha č. 2

Rozpis nájomného a úhrad za služby k Zmluve č. 87/2014 v znení Dodatku č.1/2019
o nájme nebytových a spoločných priestorov

	m2	€ mesačne
Nájom - nebytové priestory 7,27 € /m2/12 mesiacov	95,00	57,55
Nájom - nebytové priestory 10,00 € /m2/12 mesiacov	22,91	19,10
Nájom - spoločné priestory 7,27 € /m2/12 mesiacov	5,00	3,03
A/ Nájomné celkom / mesiac	122,91	79,68
záloha na spotrebu elektrickej energie		45,00
záloha na spotrebu vody+zrážková voda+stočné		20,00
záloha na spotrebu tepla		115,00
záloha na dezinfekciu a deratizáciu		1,00
záloha za komunálny odpad		1,10
Prevádzka a údržba spoločných priestorov		6,31
OBP, PO ostatných priestorov, energetika		5,00
B/ Služby spojené s užívaním / mesiac		193,41
SPOLU / mesiac		273,09

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

Táto dohoda je prílohou k Zmluve o nájme nebytového priestoru č. 87/2014 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 01.10.2019 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. Milena Pučanová, poverená riadením

Nájomca:

Silvia Kocová - SK TRADE
Lesnícka 9, 040 11 Košice
zastúpený : Silvia Kocová
IČO: 31 267 386
DIČ: 1025667445
Bank.spojenie
IBAN:

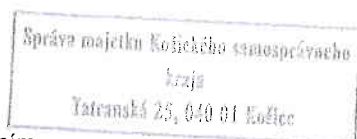
Variabilný symbol	Nájom a služby	Platba v EUR
872014	Nájomné celkom	79,68
	Záloha na spotrebu elektrickej energie	45,00
	Záloha na spotrebu vodné, stočné a zrážkova voda	20,00
	Záloha na spotrebu tepla	115,00
	Záloha na deratizáciu a dezinfekciu	1,00
	Záloha na komunálny odpad	1,10
	Prevádzka a údržba spoločných priestorov	6,31
	OBP, PO ostatných priestorov, energetika	5,00
Spolu		273,09

Rekapitulácia		
	Nájom	79,68
	Služby	193,41
Spolu		273,09

Obdobie	Dátum dodania služby	Dátum splatnosti
10/2019	31.10.2019	31.10.2019
11/2019	30.11.2019	30.11.2019
12/2019	31.12.2019	31.12.2019
01/2020	31.01.2020	31.01.2020
02/2020	29.02.2020	29.02.2020
03/2020	31.03.2020	31.03.2020

V Košiciach, dňa **27 SEP. 2019**

V Košiciach, dňa **27.9.2019**



Za prenajímateľa:

JUDr. Ivona Farkašová, poverená riadením

Za nájomcu:

Silvia Kocová, nájomca