

Dodatok č. 3/2019

k Zmluve o nájme nebytového priestoru č. 09/2013 zo dňa 18.12.2012
v znení Dodatku č. 1/2017 zo dňa 18.01.2017 a Dodatku č. 2/2017 zo dňa 19.06.2017

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: JUDr. Ivona Farkašová, poverená riadením
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca : **Dana Halász - neštátna zubná technika**
Sídlo : Kupeckého 2, 040 01 Košice
IČO : 35 533 480
DIČ : 1030846641
IBAN :
Bankové spojenie:
Doklad o podnikaní: Živnostenský list č. Žo-2005/07183/2/FEK zo dňa 26.05.2005
(ďalej len „nájomca“)

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

Preambula

V zmysle uznesenia Zastupiteľstva Košického samosprávneho kraja č. 207/2019 zo dňa 29.04.2019 zmluvné strany uzatvárajú Dodatok č. 3/2019 k Zmluve o nájme nebytového priestoru č. 09/2013 zo dňa 18.12.2012 v znení Dodatku č. 1/2017 zo dňa 18.01.2017 a Dodatku č. 2/2017 zo dňa 19.06.2017 s nasledujúcim znením:

Čl. I.

Predmet dodatku

1. Znenie **Článku I. „Predmet zmluvy“** bod 1 sa nahrádza novým znením: „1. Košický samosprávny kraj je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti, a to nemocnica, Mäsiarska 27, súpisné číslo 452 nachádzajúca sa na parcele registra C KN p. č. 61 vedenej Okresným úradom Košice, katastrálny odbor na LV č. 10552 pre katastrálne územie Stredné Mesto, obec KOŠICE – STARÉ MESTO, okres Košice I. 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

organ zácii zriadenej vlastníkom, ktorá je ako jej správca oprávnená zastupovať vlastníka pri jej prenájme.“

2. Znenie **Článku I. „Predmet zmluvy“** bod 2 písm. b) pôvodné znenie sa vypúšťa a nahrádza sa nasledovne: „b) prislúchajúci podiel na spoločných priestoroch zodpovedajúci prenajatej ploche o výmere 0,60 m² na 2. poschodí,“
3. V znení **Článku II. „Účel nájmu“** bod 1 sa nahrádza novým znením: „1. Predmet nájmu je nájomca oprávnený užívať výlučne za účelom poskytovania zdravotnej starostlivosti v zdravotníckom zariadení – prevádzka zubnej techniky. 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.“
4. V znení **Článku III. „Nájomné, služby a spôsob platenia“** sa bod 2 mení a dopĺňa takto:
 - v písmene a) sa v zátvorke dopĺňa slovo „TUV“ a vypúšťajú sa slová „dezinfekcia, deratizácia“
 - písmeno b) sa vypúšťa celé znenie
 - 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.“
5. 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.“
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. V znení **Článku III. „Nájomné, služby a spôsob platenia“** bod 7 pôvodné znenie sa vypúšťa a nahrádza sa 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.“
8. Do znenia **Článku III. „Nájomné, služby a spôsob platenia“** sa v bode 8 v prvej vete za slovom „oprávnený“ dopĺňa slovo „jednostranne“
9. 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 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).“

10. Znenie **Článku IV. „Doba nájmu“** sa pôvodné znenie vypúšťa a nahrádza sa nasledovne:

„1. Zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú.“

„2. Nájomca prehlasuje, že je oboznámený so súčasným stavom predmetu nájmu a že predmet nájmu v takom stave preberá. Odovzdanie a prevzatie predmetu nájmu vykonávajú zmluvné strany fyzickou prehliadkou priestorov. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu vyhotoví prenajímateľ odovzdávací protokol, ktorý podpíšu obe zmluvné strany.“

11. Znenie **Článku V. „Skončenie nájmu“** pôvodné znenie sa vypúšťa a nahrádza sa nasledovne:

„1. Nájom zaniká písomnou dohodou, výpoveďou alebo písomným odstúpením od zmluvy.

2. Zmluvné strany sú oprávnené písomne vypovedať zmluvu aj bez uvedenia dôvodu. Výpovedná lehota je šesťmesačná 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 tiež zaniká:

a. zanikom 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 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.“

12. Do znenia **Článku VI. „Ďalšie ustanovenia“** bod 2 pôvodné znenie sa vypúšťa a nahrádza sa nasledovne: „2. 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.“

13. Znenie **Článku VI. „Ďalšie ustanovenia“** bod 3 sa dopĺňa 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.“

14. Znenie **Článku VI. „Ďalšie ustanovenia“** bod 5 sa nahrádza novým 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.“
15. Zo znenia **Článku VI. „Ďalšie ustanovenia“** bod 6 sa ponecháva len prvá veta a zvyšok znenia sa vypúšťa.
16. Znenie **Článku VI. „Ďalšie ustanovenia“** v bode 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.“
17. V znení **Článku VI. „Ďalšie ustanovenia“** bod 8 sa pôvodné znenie vypúšťa a nahrádza sa nasledovne: „8. Pod pojmom náklady spojené s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu, ktoré je povinný zabezpečiť nájomca na svoje náklady v zmysle § 5 ods. 3 zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, sa rozumejú náklady na bežné opravy a bežnú údržbu, súvisiacu s udržiavaním predmetu nájmu, a to predovšetkým maľovanie stien, natieranie okien a dverí, údržba podláh, oprava sanitárneho zariadenia, oprava a výmena elektrického zariadenia - vypínače, poistky, ističe, žiarovky, oprava ohrievačov vody, oprava a výmena kovaní a zámkov. Zmluvné strany sa dohodli že pre odstránenie pochybností týkajúcich sa vymedzenia drobných opráv, použije sa pre ich vymedzenie zoznam uvedený v prílohe č. 1 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z.. V pochybnostiach, či ide o náklady spojené s obvyklým udržiavaním hradené nájomcom, alebo opravy, ktorých náklady zabezpečuje a uhrádza prenajímateľ, sa pod nákladom spojeným s obvyklým udržiavaním rozumie taká bežná údržba a práce, ktoré zabezpečia spôsobilosť predmetu nájmu na dohodnuté alebo obvyklé užívanie.“
18. Znenie **Článku VI. „Ďalšie ustanovenia“** bod 9 sa nahrádza novým znením: „9. 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 7 a 8 zmluvy, ale ide o také stavebné úpravy, ktoré presahujú rámcové 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 vlastníka 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 10 nahrádza novým znením: „10. Nájomca zodpovedá za škodu, ktorá vznikne jeho prevádzkovou činnosťou, jeho zavinením, zavinením jeho zamestnancov, zavinením tretích osôb, ktoré pre nájomcu 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“** vkladá sa bod 11 v znení: „11. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu a zaväzuje sa nezriačovať k predmetu nájmu iné práva v prospech tretích osôb.“
21. V znení **Článku VI. „Ďalšie ustanovenia“** bod 12 sa pred slovami „písomný súhlas“ vkladá slovo „predchádzajúci“
22. Znenie **Článku VI. „Ďalšie ustanovenia“** sa bod 14 nahrádza 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, považuje sa predmet nájmu za neodovzdaný.“
23. Znenie **Článku VI. „Ďalšie ustanovenia“** sa bod 15 nahrádza 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.“
24. Znenie **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. Prenajímateľ nezodpovedá za škody na majetku vnesenom nájomcom do predmetu nájmu a nezodpovedá za jeho zabezpečenie proti poškodeniu, krádeži a inému znehodnoteniu.“
- „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.“
25. Znenie **Článku VII. „Záverečné 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 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 doporučenej 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.“

26. Prílohy č. 2 a č. 3 pôvodnej zmluvy sa nahrádzajú novými prílohami 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, nie však skôr ako 1.1.2020.
2. Dodatok je vyhotovený v piatich rovnopisoch, z ktorých štyri 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. Neoddeliteľnými prílohami dodatku sú:
 - a) Rozpis nájomného a úhrad za služby ako príloha č. 2,
 - b) Dohoda o platbách ako príloha č. 3.
5. Ostatné ustanovenia Zmluvy o nájme nebytového priestoru č. 09/2013 zo dňa 18.12.2012 v znení Dodatku č. 1/2017 zo dňa 18.01.2017 a Dodatku č. 2/2017 zo dňa 19.06.2017 nedotknuté týmto Dodatkom ostávajú zachované.

V Košiciach, dňa 03 DEC. 2019

V Košiciach, dňa 29. 11. 2019

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

.....
JUDr. Mária Malásová
povorená riadením

.....
Dana Halašová



Platné od 1.1.2020

Rozpis nájomného a úhrad za služby k Dodatku č. 3/2019 k Zmluve č. 09/2013
v znení Dodatku č. 1/2017 a Dodatku č.2/2017

	m2	€ mesačne
Nájom - nebytové priestory 44,42 €/m2/12 mesiacov	3,60	13,33
Nájom – spol. priestory 34,49 €/m2/12 mesiacov	0,60	1,72
A/ Nájomné / mesiac	4,20	15,05
záloha na spotrebu elektrickej energie		4,00
záloha na spotrebu vody		1,00
záloha na spotrebu tepla		5,00
záloha na spotrebu TUV		2,50
záloha na spotrebu plynu		2,00
B/ Služby spojené s užívaním / mesiac		14,50
SPOLU / mesiac		29,55

DOHODA O PLATBÁCH - na rok 2020

Táto dohoda je prílohou k Dodatku č. 3/2019 k Zmluve o nájme nebytového priestoru č.9/2013 v znení Dodatku č. 1/2017 a Dodatku č.2/2017 o opakovanom dodaní nájomného a služieb spojených s užívaním predmetu nájmu pre rok 2020 za priestory objektu : zdravotnícke zariadenie Mäsiarska 27 v Košiciach

Platnosť : od 01.01.2020 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: Štát na pokladnica

IBAN: SK6881800000007000282732

konajúci prostredníctvom: JUDr. Ivona Farkašová, poverená riadením

Nájomca:

Dana Halász- neštátna zubná technika
Kupeckého 2, 040 01 Košice 4

IČO: 35 533 480

DIČ: 1030846641

Bank.spojenie:

IBAN:

Variabilný symbol	Nájom a služby	Platba v EUR
92013	Nájomné	15,05
	Záloha na spotrebu elektrickej energie	4,00
	Záloha na spotrebu vody	1,00
	Záloha na spotrebu tepla	5,00
	Záloha na spotrebu TUV	2,50
	Záloha na spotrebu plynu	2,00
	Spolu	
Rekapitulácia		
	Nájom	15,05
	Služby	14,50
Spolu		29,55

Obdobie	Dátum dodania služby	Dátum splatnosti
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 03 DEC. 2019

Za prenajímateľa:

V Košiciach dňa 29.11.2019

Za nájomcu:

JUDr. Ivona Farkašová, poverená riadením

Dana Halász

