

Dodatok č. 2/2018

k Zmluve o nájme nebytového priestoru č. 62/2011 zo dňa 17.08.2011
v znení Dodatku č. 1/2016 zo dňa 03.08.2016

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 688180000007000282732
 Bankové spojenie: Štátna pokladnica
 Konajúci prostredníctvom: JUDr. Ivona Farkašová, poverená riadením
 (ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca: MUDr. And'ál, s. r. o.
 Sídlo: Rastislavova 45, 040 01 Košice
 Zastúpený: MDDr. Zuzana Fedorová, konateľ
 Matúš Fedor, konateľ
 IČO: 36 607 363
 DIČ: 2022182910
 IBAN: ~~~~~
 Bankové spojenie: ~~~~~
 Zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu Košice I, Oddiel: Sro, Vložka číslo: 18135/V
 (ďalej len „nájomca“)

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

Preambula

Na základe žiadosti nájomcu MUDr. And'ál, s. r. o., zastúpenej konateľmi spoločnosti MDDr. Zuzanou Fedorovou a Matúšom Fedorom, a súhlasu vlastníka č. 3458/2018/OSM-39285 zo dňa 11.12.2018, zmluvné strany uzatvárajú Dodatok č. 2/2018 s nasledujúcim znením k Zmluve o nájme nebytového priestoru č. 62/2011 zo dňa 17.08.2011 v znení Dodatku č. 1/2016 zo dňa 03.08.2016 na rekonštrukciu nebytových priestorov na 3. poschodí v objekte zdravotníckeho zariadenia JUH, Rastislavova 45, 040 01 Košice. Zmluva je uzatvorená na dobu určitú do 31.12.2019.

Čl. I Predmet dodatku

1. Znenie bodu 1 v Čl. I „Predmet zmluvy“ bod 1 sa nahrádza novým znením:
„1. Košický samosprávny kraj je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti, a to budova – poliklinika, súpisné číslo 786, nachádzajúca sa na parcele registra C KN p. č. 1887/2 vedenej Okresným úradom Košice, katastrálny odbor na LV 12154 pre katastrálne územie Južné Mesto, obec KOŠICE – JUH, okres Košice IV. 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 v Čl. I „Predmet zmluvy“ bod 2 písm. b) sa nahrádza novým znením:
„b) prislúchajúci podiel na spoločných priestoroch zodpovedajúci prenajatej ploche o výmere 10,00 m² na 3. poschodí,“
3. V znení Článku II. „Účel nájmu“ sa vypúšťa bod 1 a nahrádza sa novým znením:
„1. Predmet nájmu je nájomca oprávnený užívať výlučne za účelom poskytovania zdravotnej starostlivosti v zdravotníckom zariadení – ambulancia s odborným zameraním stomatológia. 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 vypúšťa slovo „ a plynu“ a v zátvorke sa dopĺňa slovo „TÚV“
- písmeno b) sa nahrádza novým znením:
„b) upratovanie spoločných a ostatných priestorov, odvoz komunálneho odpadu, služby informátora, telefónna ústredňa, prevádzka a údržba spoločných priestorov, OBP, PO ostatných priestorov a energetika, ktoré uhrádza 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 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. Do znenia Článku III. „Nájomné, služby a spôsob platenia“ sa v bode 7 v prvej vete za slovom „oprávnený“ dopĺňa slovo „jednostranne“ a zároveň sa vypúšťa text za prvou vetou. Na koniec prvej vety sa vkladá text v znení: „ , 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 tejto zmluvy.“

7. Do znenia **Článku III. „Nájomné, služby a spôsob platenia“** sa v bode 8 v prvej vete za slovom „oprávnený“ sa dopĺňa slovo „jednostranne“.
8. Znenie **Článku III. „Nájomné, služby a spôsob platenia“** sa dopĺňa o nový bod 9 v nasledovnom 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 5.“
9. 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 do užívania nájomcovi vyhotoví prenajímateľ odovzdávací protokol, ktorý podpíšu obe zmluvné strany.“
10. V znení **Článku V. „Skončenie nájmu“** bod 2 písm. a), b), c), d) sa na konci bodu vypúšťa „ , “ a nahrádza sa „ ,alebo“
11. V znení **Článku V. „Skončenie nájmu“** bod 5 sa slová „čl. III bod 7“ nahrádzajú „čl. III bod 9“
12. Do znenia **Článku VI. „Ďalšie ustanovenia“** sa v bode 2 vypúšťajú slová „písmeno a)“ a vsúva sa nová veta za druhou vetou a posledná veta mení svoje znenie takto:
„Toto dojednanie je v zmysle § 6 ods. 2 zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi 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 5 sa nahrádza 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“.
14. Znenie **Článku VI. „Ďalšie ustanovenia“** bod 6 druhá veta sa vypúšťa
15. Znenie **Článku VI. „Ďalšie ustanovenia“** bod 8 posledná veta sa vypúšťa nahrádza sa nasledovne:
„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.“

16. Znenie **Článku VI. „Ďalšie ustanovenia“** bod 9 sa nahrádza novým znením:

„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 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“.

17. Znenie **Článku VI. „Ďalšie ustanovenia“** sa bod 10 nahrádza novým znením:

„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, zavinením pacientov alebo 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.“

18. Znenie **Článku VI. „Ďalšie ustanovenia“** sa vkladá bod 11 v znení:

„Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu a zaväzuje sa nezriadovať k predmetu nájmu iné práva v prospech tretích osôb.“

19. Znenie **Článku VI. „Ďalšie ustanovenia“** bod 12 sa za slovami „vyžiadať si jeho“ vkladá slovo „predchádzajúci“

20. Znenie **Článku VI. „Ďalšie ustanovenia“** sa bod 14 nahrádza novým znením:

„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.“

21. Znenie **Článku VII. „Ďalšie ustanovenia“** sa bod 15 nahrádza novým znením:
„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.“
22. Znenie **Článku VI., Ďalšie ustanovenia“** sa dopĺňa o nový bod 16 v znení:
„16. 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.“
23. Znenie **Článku VI., Ďalšie ustanovenia“** sa dopĺňa o nový bod 17 v znení:
„17. Nájomca zodpovedá za všetky osoby nachádzajúce sa v prenajatých priestoroch.“
24. Znenie **Článku VI., Ďalšie ustanovenia“** sa dopĺňa o nový bod 18 v znení:
„18. Nájomca nie je oprávnený zmeniť dohodnutý účel užívania bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.“
25. Znenie **Článku VI., Ďalšie ustanovenia“** sa dopĺňa o nový bod 19 v znení:
„19. Prenajímateľ nezodpovedá za škody na majetku vnesenom nájomcom do predmetu nájmu a nezodpovedá za jeho zabezpečenie proti poškodeniu, krádeži a inému znehodnoteniu.“
26. Znenie **Článku VI., Ďalšie ustanovenia“** sa dopĺňa o nový bod 20, ktorý znie:
„20. Nájomca sa v súlade so súhlasom vlastníka č. 3458/2018/OSM – 39285 zo dňa 11.12.2018 zaväzuje, že:
a) najneskôr ku dňu skončenia nájmu alebo odstúpenia od zmluvy bezodplatne prevedie na vlastníka nehnuteľnosti špecifikovanej v čl. I. bod 1 vykonané technické zhodnotenie,
b) nebude požadovať od vlastníka nehnuteľnosti špecifikovanej v čl. I. bod 1 protihodnotu toho, o čo sa zvýši hodnota budovy, v ktorej sa predmet nájmu nachádza,
c) dodrží všetky podmienky uvedené v súhlase vlastníka č. 3458/2018/OSM - 39285 zo dňa 11.12.2018.“
27. Znenie **Článku VII. „Záverčné ustanovenia“** sa dopĺňa o nové body 7 a 8 v znení:
„7. Zmluvné strany sa dohodli, že písomnosti obsahujúce právne významné skutočnosti podľa tejto zmluvy si budú doručovať poštou, formou doporučených 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 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 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 doručeníu tejto strane okamihom, keď túto prevezme alebo ju odmietne prevziať.“

Čl. II. Záverečné ustanovenia

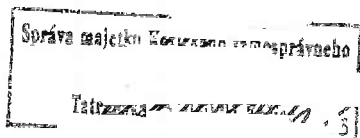
1. Tento dodatok nadobúda platnosť dňom jeho podpísania zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jeho zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa.
2. Dodatok je vyhotovený v piatich rovnopisoch, z ktorých štyri sú určené pre prenajímateľa a jeden pre nájomcu.
3. Prenajímateľ a nájomca vyhlasujú, 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. Neoddeliteľnou prílohou tohto dodatku je súhlas Košického samosprávneho kraja č. 3458/2018/OSM-39285 zo dňa 11.12.2018.
5. Ostatné ustanovenia Zmluvy o nájme nebytového priestoru č. 62/2011 zo dňa 17.08.2011 a Dodatku č. 1/2016 zo dňa 03.08.2016 nedotknuté týmto dodatkom ostávajú zachované.

V Košiciach, dňa 21.12.2018

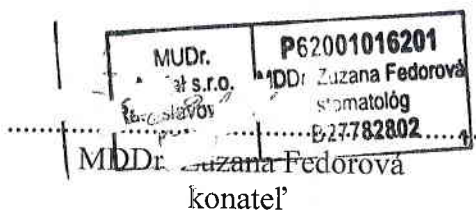
V Košiciach, dňa 21.12.2018

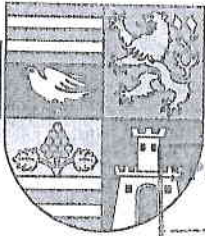
Za prenajímateľa:

Za nájomcu:



JUDr. Ivona Farkašová
poverená riadením



Správa majetku Košického samosprávneho kraja
Námestie Maratónu mieru 1, 042 66 Košice

Dátum: 17. 11. 2018	
Číslo zápisnice: 119	Číslo opisu: KE-2018/335-SMTO
Prílohy: -	Vytvorenie: 11. 12. 2018

Správa majetku
Košického samosprávneho kraja
Tatranská č. 25
040 01 KošiceVáš list číslo/zo dňa: KE-2018/335-SMTO-004
Naše číslo: 3458/2018/OSM - 39285Vybavuje/linka: Ing. Kozubová 055/7268329
Košice: 11. 12. 2018
renata.kozubova@vucke.sk

VEC

Žiadosť spoločnosti MUDr. And'ál, s.r.o. o vydanie súhlasu na rekonštrukciu zubnej ambulancie v objekte zdravotníckeho zariadenia JUH na ulici Rastislavova 45 v Košiciach – odpoveď

Listom zo dňa 21.11.2018 ste sa obrátili na Košický samosprávny kraj (ďalej len „KSK“) so žiadosťou nájomcu spoločnosti MUDr. And'ál, s.r.o., Rastislavova 45, 040 01 Košice, o vydanie súhlasu na rekonštrukciu nebytového priestoru v budove zdravotníckeho zariadenia JUH na Rastislavovej ulici 45 v Košiciach (budova so súpisným č. 786 na pozemku registra C KN parcelné č. 1887/2, katastrálne územie Južné Mesto), a to na 3. poschodí, ktorý má nájomca v prenájme na dobu určitú do 31.12.2019, na základe Zmluvy o nájme nebytového priestoru č. 62/2011 zo dňa 17.08.2011, v znení Dodatku č. 1/2016 zo dňa 03.08.2016.

Podľa predložených podkladov rekonštrukcia nebytového priestoru obsahuje výmenu podlahovej krytiny, sanitačného obkladu a omietok, rekonštrukciu vodovodných, kanalizačných a elektrických rozvodov, vymaľovanie priestoru, montáž novej stomatologickej súpravy, kuchynskej linky a nábytku. Predpokladaná investícia je vo výške cca 9.100,- €.

Po oboznámení sa s predloženými podkladmi KSK ako vlastníka budovy zdravotníckeho zariadenia JUH na ulici Rastislavova 45 v Košiciach **súhlasí s vyššie uvedenou rekonštrukciou prenajatého priestoru** na 3. poschodí, a to za nasledovných podmienok:

- rekonštrukcia priestoru bude vykonaná **na náklady nájomcu** bez nároku na ich finančnú náhradu zo strany KSK, resp. správcu, tzn. Správy majetku Košického samosprávneho kraja (ďalej len „správca“),
- pri rekonštrukcii priestoru budú dodržané všetky podmienky upravené vo všeobecne záväzných predpisoch, najmä v zákone č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku /stavebný zákon/ v znení neskorších predpisov, v zákone č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a v zákone č. 40/1964 Zb. /Občiansky zákonník/ v platnom znení,
- v prípade poškodenia budovy alebo akýchkoľvek iných vzniknutých nákladov spojených s rekonštrukciou priestoru je nájomca povinný tieto znášať v celom rozsahu,
- nájomca pred začatím rekonštrukcie priestoru uzatvorí so správcom budovy dodatok k Zmluve o nájme nebytového priestoru č. 62/2011, v ktorom sa zaviazá najneskôr ku dňu skončenia nájmu alebo odstúpenia od zmluvy **bezodplatne previesť na vlastníka budovy vykonané technické zhodnotenie** a zároveň sa zaviazá, že **nebude požadovať od vlastníka protihodnotu toho, o čo sa zvýši hodnota budovy, v ktorej sa nebytový priestor nachádza**,
- nájomca bez zbytočného odkladu oznámi správcovi budovy začatie a ukončenie rekonštrukcie priestoru s uvedením jej podrobného rozpisu a hodnoty,

- rekonštrukcia priestoru sa bude realizovať mimo ambulantných hodín ostatných nájomcov, resp. v dňoch pracovného pokoja.

Ing. Rastislav Trnka
predseda

Na vedomie:
Odbor financií Ú KSK