

Dodatok č. 1/2019

k Zmluve o nájme nebytového priestoru č. 20/2017 zo dňa 21.11.2017.

Prenajíateľ: 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
Bankové spojenie:
konajúci prostredníctvom: JUDr. Ivona Farkašová, poverená riadením
(ďalej len „prenajíateľ“)

a

Nájomca: Tepelné hospodárstvo Moldava, a. s.
sídlo: ul. Čs. armády 34, 045 01 Moldava nad Bodvou
IČO: 36 173 061
DIČ: 2020041617
IČ DPH: SK2020041617
V zastúpení: Ing. Jozef Fabian, riaditeľ úseku energetiky región Východ podľa
plnei moci z 22.11.2016

Bankové spojenie:
IBAN: SK
Zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu Košice I., Oddiel: Sa, vložka číslo: 861/V
(ďalej len „nájomca“)

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

Preambula

Nájomca a prenajíateľ zastúpený správcom Správou majetku Košického samosprávneho kraja uzatvorili dňa 21.11.2017 Zmluvu o užívaní časti pozemku a nebytového priestoru č. 20/2017. Na základe žiadosti sa nájomca a prenajíateľ dohodli na uzatvorení Dodatku č. 1/2019 v nasledovnom znení:

Článok I Predmet dodatku

1. Názov zmluvy sa mení nasledovne: Zmluva č. 20/2017 o nájme nebytového priestoru zo dňa 21.11.2017.

2. Text pri identifikácii zmluvných strán v znení: „(ďalej len „správca““ sa vypúšťa a nahrádza sa textom: „(ďalej len „prenajímateľ““ a zároveň sa v texte zmluvy slovo „správca“ nahrádza slovom „prenajímateľ“ v príslušnom gramatickom tvare
3. Text pri identifikácii zmluvných strán v znení: „(ďalej len „užívateľ““ sa vypúšťa a nahrádza sa textom: „(ďalej len „nájomca““ a zároveň sa v texte zmluvy slovo „užívateľ“ nahrádza slovom „nájomca“ v príslušnom gramatickom tvare
4. Znenie **Článku I „Predmet a účely“** bod 1 pôvodné znenie sa vypúšťa a nahrádza sa nasledovne: „Košický samosprávny kraj je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti, a to budova, súpisné číslo 724 nachádzajúca sa na parcele registra C KN č. 1345/1 vedenej Okresným úradom Košice - okolie, katastrálny odbor na LV č. 513 pre katastrálne územie Moldava nad Bodvou, obec Moldava nad Bodvou, okres Košice - okolie. 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 jeho správca oprávnená zastupovať vlastníka pri jej prenájme.
5. Znenie **Článku I. „Predmet a účel“** bod 2 pôvodné znenie sa vypúšťa a nahrádza sa nasledovne: „Predmetom tejto zmluvy (ďalej len „zmluva“) je prenechanie priestorov, nachádzajúcich sa v nehnuteľnosti uvedenej v predchádzajúcom bode, a to:
- nebytového priestoru (ďalej len „NP“) v suteréne budovy súp. č. 724 na ul. Čsl. Armády 13 v Moldave nad Bodvou o výmere 24,13 m² za účelom umiestnenia kompaktnej odovzdávacej stanice tepla (ďalej len „KOST“).“
6. Znenie **Článku II „Odplata za užívanie“** bod 1 pôvodné znenie sa vypúšťa a nahrádza sa nasledovne:
Odplata za nájom bola určená dohodou zmluvných strán:
- za NP podľa Čl. I. bod 2 vo výške 25,63 €/m²/rok, k odplate za NP budú pripočítané režijné náklady na energetické médiá a služby uvedené v prílohe č. 2.
7. Znenie **Článku II „Odplata za užívanie“** bod 2 sa slová „predmete užívania – Čl. 1 bod 2 písm. b)“ vypúšťajú a nahrádzajú sa nasledovne: „predmete nájmu podľa čl. I bod 2“
8. V znení **Článku II „Odplata za užívanie“** bod 3 sa v prvej vete medzi slovami „oprávnený zvýšiť“ vkladá slovo „jednostranne“.
9. Znenie **Článku II „Odplata za užívanie“** vkladá sa nový bod 6 v znení: „6. 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 tejto zmluvy.“
10. Znenie **Článku V „Ďalšie ustanovenia“** bod 1 druhá veta sa vypúšťa a nahrádza sa nasledovne:
K ukončeniu zmluvného vzťahu k predmetu zmluvy v čl. I bod 2 písm. a) došlo vzájomnou dohodou na základe zaslanej kópie žiadosti o zriadenie vecného bremena ku dňu 03.08.2018.
11. Znenie **Článku V „Ďalšie ustanovenia“** bod 6 pôvodné znenie sa vypúšťa a nahrádza sa nasledovne: „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.“

12. Znenie **Článku V „Ďalšie ustanovenia“ bod 7** pôvodné znenie sa vypúšťa a nahrádza sa nasledovne: „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 V „Ďalšie ustanovenia“ bod 8** text za prvou vetou sa vypúšťa
14. Znenie **Článku V „Ďalšie ustanovenia“ bod 9** pôvodné znenie sa vypúšťa a nahrádza sa nasledovne: „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.“
15. Znenie **Článku V „Ďalšie ustanovenia“** sa dopĺňa o nový bod 10 v nasledujúcom znení:
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.
16. Znenie **Článku V „Ďalšie ustanovenia“** sa dopĺňa o nové body 11, 12, 13, 14, 15, 16 a 17 v nasledujúcom znení:
„11. Prenajímateľ nezodpovedá za škody na majetku vnesenom nájomcom do predmetu nájmu a nezodpovedá za jeho zabezpečenie proti poškodeniu, krádeži a inému znehodnoteniu.
12. Zabudovanie zabezpečovacích zariadení je nájomca povinný prerokovať s prenajímateľom a vyžiadať si jeho predchádzajúci písomný súhlas. Táto povinnosť platí aj pre umiestnenie firemných tabúl, propagácie a signalizácie. Náklady spojené s inštaláciou predmetov podľa tohto bodu znáša nájomca a po skončení nájmu je povinný nainštalované predmety odstrániť a uviesť plochy, na ktorých boli umiestnené, do pôvodného stavu.
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 zmluvy, považuje sa predmet nájmu za neodovzdaný.
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.
15. Nájomca zodpovedá za všetky osoby nachádzajúce sa v prenajatých priestoroch.“

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.

17. 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, 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 „Záverečné 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 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 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 doručenú tejto strane okamihom, keď túto prevezme alebo ju odmietne prevziať.“

18. Znenie **Článku VI „Záverečné ustanovenia“ bod 3** pôvodné znenie sa vypúšťa a nahrádza sa nasledovne: „Právne vzťahy výslovne neupravené touto zmluvou sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka a zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.“

Čl. II

Záverečné ustanovenia

1. Tento dodatok nadobúda platnosť dňom jeho podpísania prenajímateľom a nájomcom 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. Prílohami dodatku sú nové prílohy:
 - a) grafická situácia ako príloha č.1,
 - b) rozpis nájomného a úhrad za služby ako príloha č. 2
5. Ostatné ustanovenia Zmluvy č. 20/2017 o nájme nebytového priestoru zo dňa 21.11.2017 nedotknuté týmto Dodatkom ostávajú zachované.

V Košiciach, dňa 18. FEB. 2019

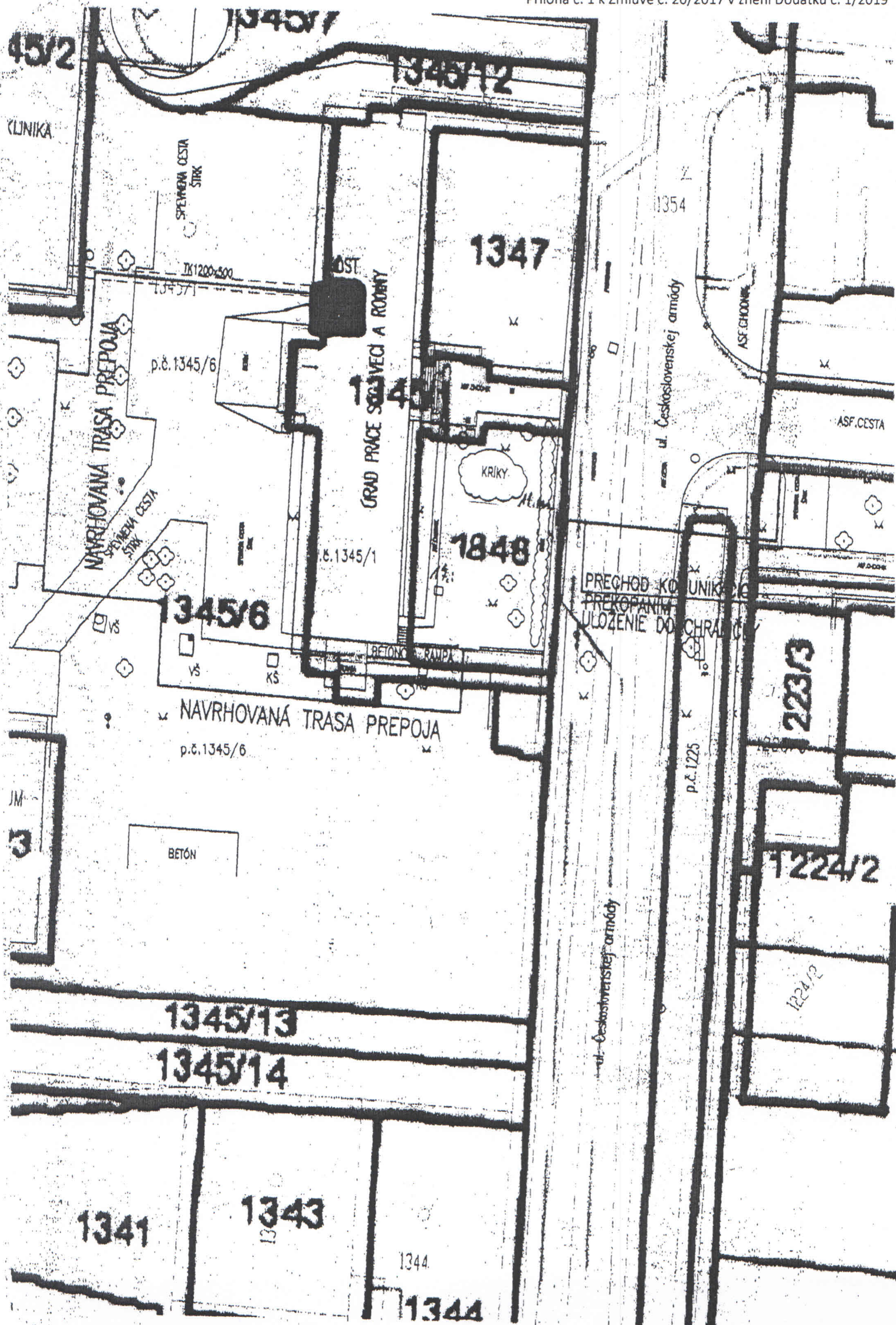
V Moldave nad Bodvou, dňa 15.2.2019

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

.....
JUDr. Ivona Farkašová
poverená riadením

.....
Ing. Jozef Fabian
riaditeľ úseku energetiky región Východ



Príloha č.2

Rozpis nájomného a úhrad za služby k Zmluve č. 20/2017

	m2	€ mesačne
Nájom - nebytové priestory 25,63 € /m2/12 mesiacov	24,13	51,53
A/ Nájomné / mesiac	24,13	51,53
záloha za zrážkovú vodu		2,00
záloha na deratizáciu		1,00
prevádzka a údržba spoločných priestorov, energetik a iné		5,00
B/ Služby spojené s užívaním / mesiac		8,00
SPOLU / mesiac		59,53