

Dodatok č. 1/2019

k Zmluve o nájme nebytového priestoru č. 41/2013 zo dňa 30.07.2013

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: **Lubomír Farkaš**
Miesto podnikania : Vajanského 135/12, 053 61 Spišské Vlachy
IČO : 43 075 568
Bankové spojenie: i - - - - -
IBAN : - - - - - 7
Zapísaný na živ. registri, Okresný úrad Spišská Nová Ves, číslo živ. registra : 860-14105
(ďalej len „nájomca“)

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

Preambula

Prenajímateľ a nájomca uzatvárajú Dodatok č. 1/2019 k Zmluve o nájme nebytového priestoru č. 41/2013 zo dňa 30.07.2013 na nebytové priestory, ktoré nájomca získal v zmysle vyhláseného zámeru na prenájom zo dňa 22.11.2018 s nasledujúcim znením :

Článok I. Predmet Dodatku

1. Čl. I „Predmet zmluvy“:

- pôvodné znenie bodu 1 sa vypúšťa a nahrádza sa nasledovne: „1. Košický samosprávny kraj je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti, a to budovy, súpisné číslo 1067 nachádzajúcej sa na pozemku registra C KN p. č. 3205/7 vedenej Okresným úradom Košice, katastrálny odbor na LV č. 11618 pre katastrálne územie Letná, obec KOŠICE – Staré Mesto, okres Košice I. Predmetná nehnuteľnosť sa nachádza v areáli na Strojárskej 3 v Košiciach a je to národná kultúrna pamiatka. 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.“

- bod 2 písm. a), b) sa vypúšťajú a nahrádzajú sa novým znením :
„a) nebytový priestor pozostávajúci z troch miestností (miestnosť č. 318 o výmere 12,62 m², miestnosť č. 319 o výmere 12,45 m² a miestnosť č. 321 o výmere 10,55 m²) v celkovej výmere 35,62 m² na treťom poschodí,“
- bod 2 písm. c) sa vypúšťa a nahrádza sa novým znením :
„b) prislúchajúci podiel na spoločných priestoroch zodpovedajúci prenajatej ploche o výmere 15,00 m² na treťom poschodí, “

2. Čl. II „Účel nájmu“:

- dopĺňa sa nový bod 2 v 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 nájmu.“

3. Čl. III „Nájomné, služby a spôsob platenia“:

- bod 2 písm. a) sa do zátvorky vkladá text „TÚV “
- bod 2 písm. b) sa pôvodné znenie vypúšťa a nahrádza sa nasledovne: „prevádzka a údržba spoločných a ostatných priestorov, vrátane ich upratovania, odvoz komunálneho odpadu, služby informátora, OBP, PO spoločných a ostatných priestorov a energetika, ktoré uhrádza nájomca prenajímateľovi ako paušálne platby, (ďalej len „služby“).“
- bod 2 sa dopĺňa o poslednú vetu v znení: „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.“
- bod 3 vkladá sa nová piata veta v znení: „Elektrické spotrebiče sú uvedené v podkladoch na rozúčtovanie elektrickej energie po ich vzájomnom preverení a odsúhlasení nájomcom a energetikom“
- bod 3 sa veta v znení: „Výpočet spotreby tepla upravuje vyhláška ÚRSO č. 630/2005 Z. z.“ vypúšťa a nahrádza sa nasledovne: „Výpočet spotreby tepla upravuje vyhláška Ministerstva hospodárstva SR č. 240/2016 Z. z.“
- bod 7 pôvodné znenie sa vypúšťa a nahrádza sa nasledovne: „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 prenajímateľ nájomcovi písomne spolu s aktualizovanou prílohou č. 2 a prílohou č. 3 tejto zmluvy.“
- bod 8 za slovami „trvania nájmu oprávnený“ sa vkladá slovo „jednostranne“
- vkladá sa nový bod 9 v znení: „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 4 písm. a).“

4. Čl. IV „Doba nájmu“:

- dopĺňa sa nový bod 2 v znení: „2. Nájomca prehlasuje, že je oboznámený so súčasným stavom predmetu nájmu a že predmet nájmu v takomto 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.“

5. Čl. V „Skončenie nájmu“:

- Článok 5 sa vypúšťa a nahrádza sa novým článkom č. 5 v znení :

Čl. V Skončenie nájmu

1. Nájom zaniká písomnou dohodou, výpoveďou alebo odstúpením od zmluvy.
2. Zmluvné strany sú oprávnené písomne vypovedať zmluvu aj bez uvedenia dôvodu. Výpovedná lehota je jednomesačná 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 zaniká:
 - a) zánikom 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 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.

6. Čl. VI „Ďalšie ustanovenia“:

- bod 2 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

právných 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.“

- bod 3 dopĺňa sa 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.“
- bod 5 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.“
- bod 6 prvá veta sa ponecháva a zvyšok sa vypúšťa
- v bode 7 sa posledná veta vypúšťa a nahrádza sa týmto znením: „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.“
- bod 9 za slová „súhlasu vlastníka“ sa vkladá „nehnutelnosti“ a posledná veta sa vypúšťa a nahrádza sa nasledovne: „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.“
- v bode 10 pôvodné znenie sa vypúšťa a nahrádza sa týmto 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.“
- v bode 12 sa prvá veta vypúšťa a nahrádza sa týmto znením: „Zabudovanie zabezpečovacích zariadení je nájomca povinný prerokovať s prenajímateľom a vyžiadať si jeho predchádzajúci písomný súhlas.“
- bod 14 pôvodné znenie sa vypúšťa a nahrádza sa nasledovne: „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 opotrebovania. 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.“

- bod 15 pôvodné znenie sa vypúšťa a nahrádza sa nasledovne: „15. V prípade nesplnenia povinnosti uvedenej v bode 14 tohoto 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.“
- pridávajú sa nové body č.16., 17., 18., 19., 20. a 21 s týmto znením :
 - „16. V prípade užívania predmetu nájmu v pracovných dňoch po 21.30 hod. alebo v dňoch pracovného pokoja sa prenajímateľ a nájomca dohodli, že nájomca obdrží od prenajímateľa čipové zariadenie a kľúče od vstupnej brány za účelom umožnenia vstupu do predmetu nájmu a jeho užívania v uvedený čas. Dňom prevzatia čipového zariadenia nájomca bude prenajímateľom poučený o jeho riadnom užívaní z dôvodu, aby nedochádzalo k spusteniu „alarmu“. V prípade, že nájomcovi bude preukázané, a to záznamom z EZS /elektronické zabezpečovacie zariadenie/, spustenie alarmu, nájomca sa zaväzuje, že do 15 dní od výzvy prenajímateľa uhradí náklady za neoprávnený výjazd vo výške 10,- € za každý výjazd.
 - 17. V prípade straty čipového zariadenia alebo kľúčov od vstupnej brány nájomca zodpovedá prenajímateľovi za škodu, ktorá mu vznikne v súvislosti s výmenou zámkov a ostatných bezpečnostných zariadení. Nájomca sa zaväzuje takto vzniknutú škodu prenajímateľovi uhradiť do desiatich pracovných dní od doručenia výzvy prenajímateľa na jej úhradu.
 - 18. Nájomca nie je oprávnený zmeniť dohodnutý účel užívania bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
 - 19. 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.
 - 20. Nájomca zodpovedá za všetky osoby nachádzajúce sa v prenajatých priestoroch.
 - 21. 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.“

7. Čl. VII „Záverečné ustanovenia“:

- dopĺňajú sa nové body 7 a 8:

„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 doručенú 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 doručенú tejto strane okamihom, keď túto prevezme alebo ju odmietne prevziať.“

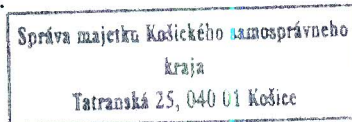
Článok II.
Záverečné ustanovenia

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. Prílohami dodatku sú nové prílohy :
 - a) Pôdorys 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. Ostatné ustanovenia Zmluvy o nájme nebytového priestoru č.41/2013 zo dňa 30.07.2013 nedotknuté týmto dodatkom ostávajú zachované.
5. 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 07 MAR. 2019

V Košiciach, dňa 0.3.2019

Za prenajímateľa:

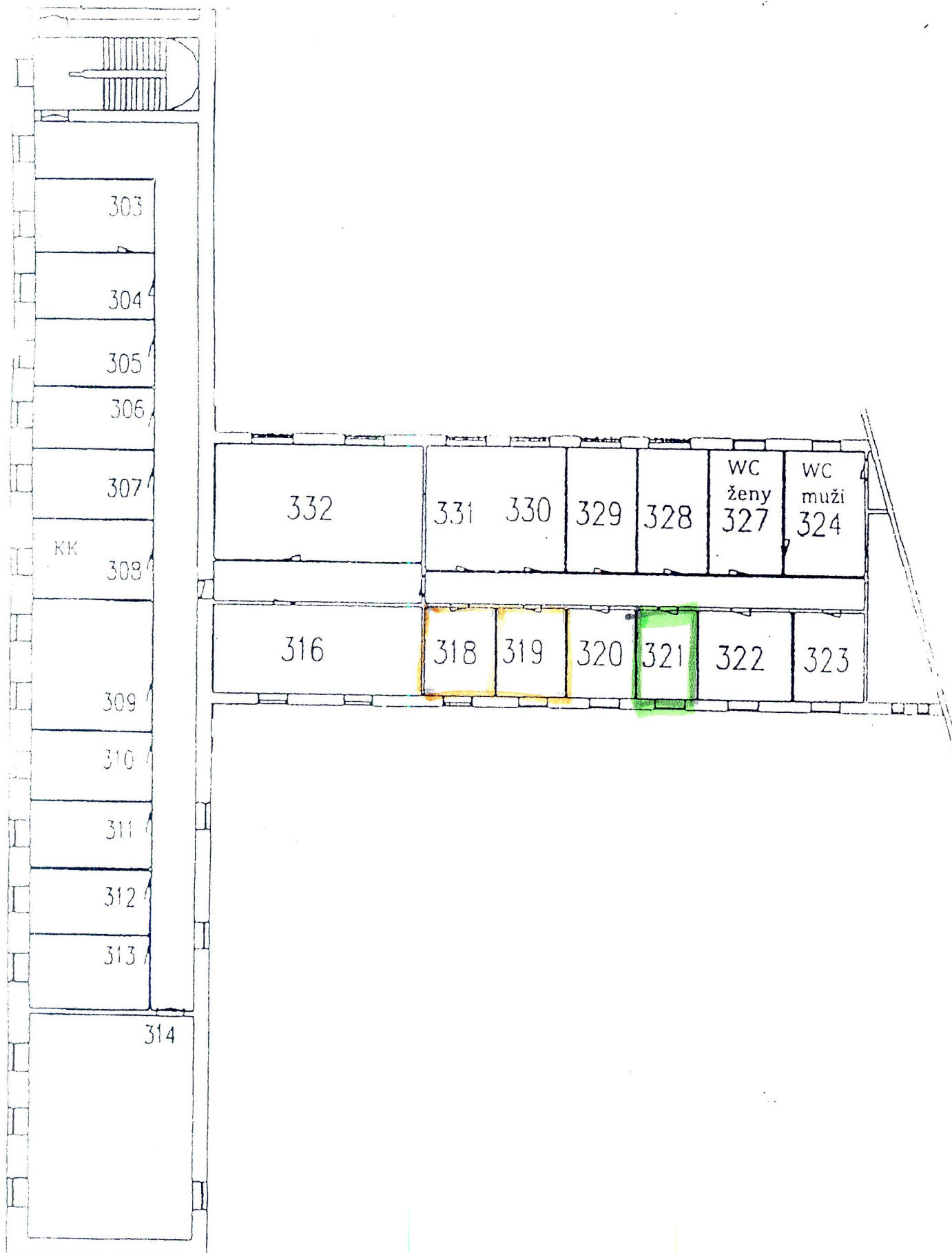


Za nájomcu:

.....
JUDr. Ivona Farkašová
poverená riadením

.....
Lubomír Farkaš

PRÍLOHA č. 1 K DOHODENÍ č. 1/2013 K ZMLUVE č. 41/2013



Lubomír Farkaš

Platné od 1.4.2019

Príloha č. 2

k Dodatku č.1/2019

k Zmluve č. 41/2013

Rozpis nájomného a úhrad za služby

	m2	€ mesačne
Nájom - nebytové priestory 10,53 €/m2/12 mesiacov	25,07	22,00
Nájom - spoločné priestory 10,53 €/m2/12 mesiacov	10,00	8,78
Nájom - nebytové priestory 10,92 €/m2/12 mesiacov	10,55	9,60
Nájom - spoločné priestory 10,92 €/m2/12 mesiacov	5,00	4,55
A/ Nájomné / mesiac	50,62	44,93
záloha na spotrebu elektrickej energie		4,00
záloha na spotrebu vody		4,50
záloha na spotrebu tepla		35,00
záloha na spotrebu TUV		5,00
upratovanie vonkajších a vnútorných spol. priestorov		13,00
záloha na dezinfekciu a deratizáciu		1,00
odvoz komunálneho odpadu		4,00
informátor		10,00
prevádzka a údržba spoločných a ost. priestorov		5,00
OBP, PO spol.a ost. priestorov, energetika		2,51
B/ Služby spojené s užívaním / mesiac		84,01
SPOLU / mesiac		128,94

DOHODA O PLATBÁCH - na rok 2019 - 2020

Táto dohoda je prílohou Dodatku č. 1/2019 k Zmluve o nájme nebytového priestoru č.41/2013 o opakovanom dodaní nájomného a služieb spojených s užívaním predmetu nájmu pre rok 2019 - 2020 za priestory objektu : Strojárska 3 v Košiciach

Platnosť : od 01. 04. 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. Ivona Farkašová, poverená riadením

Nájomca:

Lubomír Farkaš
Vajanského 135/12, 053 61 Spišské Vlachy
IČO: 43 075 568
DIČ: 1044942393
Bank.spojenie: r e
IBAN:

Variabilný symbol	Nájom a služby	Platba v EUR
412013	Nájomné	44,93
	Záloha na spotrebu elektrickej energie	4,00
	Záloha na spotrebu vody	4,50
	Záloha na spotrebu tepla	35,00
	Záloha na spotrebu TUV	5,00
	Upratovanie vonkajších a vnútorných spol. priestorov	13,00
	Záloha na dezinfekciu a deratizáciu	1,00
	Odvoz komunálneho odpadu	4,00
	Informátor	10,00
	Prevádzka a údržba spoločných a ostatných priestorov	5,00
	OBP, PO spoločných a ostatných priestorov, energetika	2,51
Spolu		128,94
Rekapitulácia		
	Nájom	44,93
	Služby	84,01
Spolu		128,94

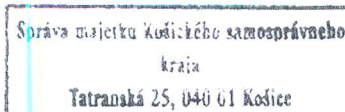
Obdobie	Dátum dodania služby	Dátum splatnosti
04/2019	30.04.2019	15.04.2019
05/2019	31.05.2019	15.05.2019
06/2019	30.06.2019	15.06.2019
07/2019	31.07.2019	15.07.2019
08/2019	31.08.2019	15.08.2019
09/2019	30.09.2019	15.09.2019
10/2019	31.10.2019	15.10.2019
11/2019	30.11.2019	15.11.2019
12/2019	31.12.2019	15.12.2019
01/2020	31.01.2020	15.01.2020
02/2020	29.02.2020	15.02.2020
03/2020	31.03.2020	15.03.2020

07 MAR. 2019

V Košiciach dňa

Za prenajímateľa:

JUDr. Ivona Farkašová, poverená riadením



V Košiciach dňa

03.2019

Za nájomcu:

Lubomír Farkaš