

Dodatok č. 5/2019

k Zmluve o nájme nebytového priestoru č. 102/2009 zo dňa 07.08.2009
v znení Dodatku č. 1/2010 zo dňa 21.12.2010, Dodatku č. 2/2011 zo dňa 14.06.2011,
Dodatku č. 3/2014 zo dňa 24.04.2014 a Dodatku č. 4/2014 zo dňa 19.06.2014

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: **DOKTOR MB, s. r. o.**
Sídlo: Za dolným mlynom 88, 040 16 Košice
Zastúpený: MUDr. Anetta Kožiaková, konateľ
IČO: 45 941 882
DIČ: 2023155200
IBAN: - - - - -

Bankové spojenie: - - - - -
Zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu Košice I, Oddiel: Sro, Vložka číslo: 26675/V
(ďalej len „nájomca“)

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

Preambula

Na základe žiadosti nájomcu DOKTOR MB, s. r. o., zastúpenej konateľom spoločnosti MUDr. Anettou Kožiakovou zmluvné strany uzatvárajú Dodatok č. 5/2019 s nasledujúcim znením k Zmluve o nájme nebytového priestoru č. 102/2009 zo dňa 07.08.2009 v znení Dodatku č. 1/2010 zo dňa 21.12.2010, Dodatku č. 2/2011 zo dňa 14.06.2011, Dodatku č. 3/2014 zo dňa 24.04.2014 a Dodatku č. 4/2014 zo dňa 19.06.2014 na zrušenie služby spojenej s užívaním „telefónna ústredňa“ v objekte zdravotníckeho zariadenia Nad Jazerc m, Spišské námestie 4, 040 12 Košice. Zmluva je uzatvorená na dobu neurčitú.

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

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 budova, súpisné číslo 2400, nachádzajúca sa na parcele registra C KN p. č. 4096/21 vedenej Okresným úradom Košice, katastrálny odbor na LV 12375 pre katastrálne územie Jazero, obec KOŠICE – NAD JAZEROM, 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 **Článku I „Predmet zmluvy“** bod 2 písm. b) sa nahrádza novým znením:
 - „b) prislúchajúci podiel na spoločných priestoroch zodpovedajúci prenajatej ploche o výmere 16,50 m² na prízemí,
(ďalej len „predmet nájmu“) do nájmu nájomcovi.“

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 všeobecné lekárstvo. 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, 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, ktorá obsahuje rozpis jednotlivých služieb a výšku úhrady za služby, v prospech prenajímateľa“.

5. Do znenia **Článku III. „Nájomné, služby a spôsob platenia“** v bode 3 za štvrtou vetu sa dopĺňa nová veta v tomto znení:
 - „ Elektrické spotrebiče sú uvedené v podkladoch na rozúčtovanie elektrickej energie a o 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“ 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 4 písm. a).“
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. Znenie **Článku V. „Skončenie nájmu“** vypúšťa sa bod 3, pôvodný bod 4 sa prečísluje na bod 3 a dopĺňa sa nový bod 4 v nasledovnom 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;
 - be) závažným spôsobom porušuje podmienky dohodnuté v tejto zmluve;
 - bf) 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.“
11. Do znenia **Článku VI. „Ďalšie ustanovenia“** sa v bode 2 vypúšťajú slová „písmeno a) a posledná veta sa vypúšťa a nahrádza sa nasledovne:
„Toto dojednanie je v zmysle § 6 ods. 2 zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarom i 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“.

12. 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.“
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“** v bode 6 druhá veta sa vypúšťa.
15. 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.“
16. Do znenia **Článku VI. „Ďalšie ustanovenia“** v bode 8 posledná veta sa vypúšťa a 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.“
17. 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. 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“.
18. 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.“

19. 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 nezriaďovať k predmetu nájmu iné práva v prospech tretích osôb.“
20. Znenie **Článku VI. „Ďalšie ustanovenia“** bod 12 sa za slovami „vyžiadať si jeho“ vkladá slovo „predchádzajúci“.
21. 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 nebezpečens vo 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.“
22. 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.“
23. 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.“
24. Znenie **Článku VI. „Ďalšie ustanovenia“** sa dopĺňa o nový bod 17 v znení:
„17. Nájomca zodpovedá za všetky osoby nachádzajúce sa v prenajatých priestoroch.“
25. 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.“
26. 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.“
27. Znenie **Článku VII. „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 doručenej 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 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.“

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 č. 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. 102/2009 zo dňa 07.08.2009 v znení Dodatku č. 1/2010 zo dňa 21.12.2010, Dodatku č. 2/2011 zo dňa 14.06.2011, Dodatku č. 3/2014 zo dňa 24.04.2014 a Dodatku č. 4/2014 zo dňa 19.06.2014 nedotknuté týmto dodatkom ostávajú zachované.

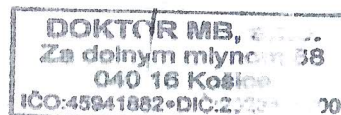
V Košiciach, dňa 12.03.2019

V Košiciach, dňa 17.3.2019

Za prenajímateľa:



Za nájomcu:



.....
JUDr. Ivona Mrkašová
poverená riadením

.....
MUDr. Anetta Kožiaková
konateľ

Platné od 1.4.2019

Rozpis nájomného a úhrad za služby k Zmluve č. 102/2009 v znení Dodatku č.5/2019

	m2	€ mesačne
Nájom - nebytové priestory 46,02 € /m2/12 mesiacov	46,9	179,86
Nájom – spol. priestory 35,74 € /m2/12 mesiacov	16,5	49,14
A/ Nájomné / mesiac	63,4	229,00
záloha na spotrebu elektrickej energie		20,00
záloha na spotrebu vody		15,00
záloha na spotrebu tepla		80,00
záloha na spotrebu TUV		15,00
upratovanie spoločných a ostatných priestorov		49,79
záloha na dezinfekciu a deratizáciu		0,66
odvoz komunálneho odpadu		7,48
informátor		71,97
prevádzka a údržba spoločných priestorov		4,75
OBP, PO ostatných priestorov, energetika		4,82
B/ Služby spojené s užívaním / mesiac		269,47
SPOLU / mesiac		498,47

DOHODA O PLATBÁCH - na rok 2019 - 2020

Táto dohoda je prílohou k Zmluve o nájme nebytového priestoru č.102/2009 v znení Dodatku č.5/2019
o opakovanom dodaní nájomného a služieb spojených s užívaním predmetu nájmu
pre rok 2019 - 2020 za priestory objektu : zdravotnícke zariadenie Nad Jazerom, Spišské námestie 4 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: SK6881800000007000282732

konajúci prostredníctvom: JUDr. Ivona Farkašová, poverená riadením

Nájomca:

DOKTOR MB, s.r.o.

Za dolným mlynom 88, 040 16 Košice

V zastúpení: MUDr. Anetta Kožiaková, I onateľ

IČO: 45 941 882

DIČ: 2023155200

Bank.spojenie:

IBAN:

Variabilný symbol	Nájom a služby	Platba v EUR
1022009	Nájomné	229,00
	Záloha na spotrebu elektrickej energie	20,00
	Záloha na spotrebu vody	15,00
	Záloha na spotrebu tepla	80,00
	Záloha na spotrebu TUV	15,00
	Upratovanie spoločných a ostatných priestorov	49,79
	Záloha na dezinfekciu a deratizáciu	0,66
	Odvoz komunálneho odpadu	7,48
	Informátor	71,97
	Prevádzka a údržba spoločných priestorov	4,75
	OBP, PO ostatných priestorov, energetika	4,82
Spolu		498,47
Rekapitulácia		
	Nájom	229,00
	Služby	269,47
Spolu		498,47

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	28.02.2020	15.02.2020
03/2020	31.03.2020	15.03.2020

V Košiciach dňa 12.03.2019

Za prenajímateľa:

Správa majetku Košického samosprávneho kraja
Tatranská 25, 040 01 Košice

V Košiciach dňa

Za nájomcu:

DOKTOR MB, s.r.o.
Za dolným mlynom 88
040 16 Košice
IČO:45941882•DIČ:2023155200

JUDr. Ivona Farkašová, zástupca riadením

MUDr. Anetta Kožiaková, konateľ

11.3.2019