

Dodatok č. 2 (č. nájomcu 0057/2023/CE)

k Zmluve o nájme nebytových priestorov č. 000/2016/Pr. (ev. č. SLSP:0561/2016/CE)

uzatvorenej v súlade s ustanovením § 663 a nal. Občianskeho zákonníka, zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov medzi zmluvnými stranami:

Prenajímateľ: **Mesto Snina**
Strojárska 2060/95, 069 01 Snina
IČO: 00 323 560, DIČ: 2020 794 666, IČ DPH: SK 2020 794 666
bankové spojenie: Prima banka a.s.
IBAN: SK14 5600 0000 0042 0596 3001
(ďalej len „**prenajímateľ**“)

a

Nájomca: **Slovenská sporiteľňa, a.s.**
Tomášikova 48, 832 37 Bratislava
Zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I.
Oddiel: Sa, vložka č. 601/B
IČO: 00 151 653, DIČ: 2020 411 536, IČ DPH: SK 7020 000 262
Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, a.s.
IBAN: SK25 0900 1010 0413 5022 0091
(ďalej len „**nájomca**“)

I. Predmet dodatku

Zmluvné strany v zmysle Článku 9 „Záverečné ustanovenia“, bodu 9.3 Zmluvy o nájme nebytových priestorov č. 000/2016/Pr. (ev. č. SLSP:0561/2016/CE) zo dňa 14.6.2016, v znení jej neskoršieho Dodatku č. 1 (Evid. č. SLSP, a.s.: 0347/2020/CE) zo dňa 18.5.2020 (ďalej len „zmluva“), návrhu nájomcu zo dňa 14.3.2022 a akceptácie prenajímateľa zo dňa 16.12.2022, uzatvárajú tento Dodatok č. 2 k zmluve (ďalej len „Dodatok“), ktorým sa ustanovenia zmluvy menia a dopĺňajú nasledovne:

- 1. V dôsledku rekonštrukcie Predmetu nájmu nájomcom, ktorú prenajímateľ nájomcovi odsúhlasil sa zmenil rozsah Predmetu nájmu, ktorý užíva nájomca a zvyšok priestorov pôvodného Predmetu nájmu o výmere 78,79 m² nájomca vráti prenajímateľovi po uzatvorení /a po zverejnení/ Dodatku č. 2 k zmluve v dohodnutom termíne, a preto sa zmluvné strany dohodli na zmene Článku 1 „Predmet zmluvy“, kde sa bod 1.3 zmluvy ruší a nahrádza sa nasledovným novým znením:**
„1.3 Odo dňa účinnosti Dodatku č. 2 k tejto zmluve prenajímateľ prenecháva nájomcovi na dočasné užívanie nebytové priestory nachádzajúce sa na prízemí nehnuteľnosti budovy súpisné číslo 2060 o výmere 302,34 m², ktoré nájomca preberal do nájmu na základe platnej zmluvy a ktoré sú vyobrazené v prílohe č. 1 – Náskres Predmetu nájmu (ďalej len ako „Predmet nájmu“, alebo „nebytové priestory“).“
- 2. Zmluvné strany sa dohodli, že pôvodná Príloha č. 1 zmluvy - Náskres prenajatých nebytových priestorov sa ruší a nahrádza novou Prílohou č. 1 zmluvy - Náskres Predmetu nájmu, tak ako je priložená k tomuto Dodatku k zmluve a teda sa ruší aj pôvodné znenie bodu 9.7 zmluvy a nahrádza sa nasledovným novým znením:**
„9.7 Súčasťou Zmluvy je Príloha č. 1 – Náskres Predmetu nájmu.“
- 3. Na základe aplikácie bodu 3.2 zmluvy došlo k predĺženiu doby nájmu a platnosti zmluvy a to do 1.7.2026, ale zmluvné strany sa dohodli, že doba nájmu sa predlžuje tak ako je dohodnuté v tomto**



Dodatku a teda sa zmluvné strany dohodli, že v Článku 3 „Doba nájmu“ sa bod 3.1 zmluvy ruší a nahrádza sa nasledovným novým znením:

„3.1 Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú do 31.12.2027.“

4. V Článku 4 „Výška a splatnosť nájomného a prevádzkových nákladov“ sa body 4.1 a 4.2 zmluvy rušia a nahrádzajú sa nasledovnými novými zneniami:

„4.1 Odo dňa účinnosti Dodatku č. 2 k tejto zmluve je výška nájomného dohodnutá a vypočítaná v nadväznosti na Všeobecne záväzné nariadenie mesta Senica č. 109/2011 o podmienkach prenájmu nehnuteľného a hnutel'ného majetku vo vlastníctve mesta Snina a o určení sadzieb za tento prenájom v znení doplnkov, §4 ods. 1, bod a) - nájom predstavuje sumu **36 281,- €** (slovom: tridsaťšesťtisícdivestoosemdesiatjeden eur) / ročne.

Výpočet: $302,34 \text{ m}^2 \times 120 \text{ €} = 36\,281 \text{ €}$ /lokalita Centrum/.

4.2 Odo dňa účinnosti Dodatku č. 2 k tejto zmluve sa nájomca zaväzuje uhrádzať nájomné **štvrt'ročne vo výške 9 070,- €**, nájomné je splatné v lehote splatnosti faktúry vystavenej prenajímateľom do 21. dňa prvého mesiaca príslušného štvrt'roku, a to na účet prenajímateľa uvedený vo faktúre.

Zmluvné strany sa dohodli, že ak bude Dodatok č. 2 zverejnený po odoslaní faktúry za príslušný štvrt'rok, prenajímateľ vystaví nájomcovi opravnú faktúru, kde nájomcovi zohľadní nájomné, ktoré má platiť do uzatvorenia Dodatku č. 2 k zmluve a sumu nájomného od účinnosti Dodatku č. 2 k zmluve a túto faktúru doručí nájomcovi, pričom nájomca ju zaplatí do 21 dní od doručenia faktúry. Ak Dodatok č. 2 bude zverejnený do 31.3.2023, nájomca bude platiť nájomné vo výške podľa prvej vety tohto bodu od druhého štvrt'roku 2023.“

5. V Článku 4 „Výška a splatnosť nájomného a prevádzkových nákladov“ sa dopĺňa bod 4.8, ktorý znie:

4.8. Prenajímateľ má právo jednostranne aj bez potreby uzatvorenia dodatku k tejto zmluve zvýšiť nájomné z dôvodu inflácie, maximálne 50 % výšky inflácie meranej indexom spotrebiteľských cien vyhlásenej/zverejnenej Štatistickým úradom SR, o čom musí Prenajímateľ vopred písomne informovať Nájomcu, spolu s predložením výpočtu nového nájomného zvýšeného o infláciu. Zvýšenie nájomného o infláciu je možné pri prvej faktúre nasledujúcej po zverejnení inflácie, pričom spätne nie je možné uplatňovať/nárokovat' na infláciu, o ktorú nebolo nájomné zvýšené.

6. Článok 5 „Osobitné dojednania“ sa v celom rozsahu ruší a nahrádza novým nasledovným znením:

„Článok 5 Osobitné dojednania

5.1 Prenajímateľ môže zmluvu vypovedať, ak nájomcu písomne upozorní na porušenie tejto zmluvy a poskytne mu primeranú lehotu (nie kratšiu ako 5 pracovných dní) na nápravu a ak k tejto náprave nepríde a to z dôvodov, ak:

- a. nájomca užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou,
- b. nájomca mešká s platením nájomného alebo služieb o viac ako 30 dní,
- c. nájomca napriek písomnému upozorneniu hrubo porušuje pokoj alebo poriadok,
- d. nájomca nebytový priestor alebo jeho časť prenechal do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa.

5.2 Nájomca môže zmluvu vypovedať, ak prenajímateľa upozorní na porušenie tejto zmluvy a poskytne mu primeranú lehotu (nie kratšiu ako 5 pracovných dní) na nápravu a ak k tejto náprave nepríde a to z dôvodov ak:

- a. sa nebytový priestor bez zavinenia nájomcu stane nespôsobilým na dohodnuté užívanie,
- b. prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájomnej zmluvy,

c. nájomca stratí spôsobilosť vykonávať činnosť, na ktorú si nebytový priestor prenajal.

- 5.3 Po skončení nájmu je nájomca povinný vrátiť Predmet nájmu v stave, v akom sa nachádza po jeho rekonštrukcii po uzatvorení Dodatku č. 2 k zmluve, ktorú prenajímateľ nájomcovi odsúhlasil s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, okrem prípadu, ak nájomca so súhlasom prenajímateľa vykonal ďalšie stavebné úpravy počas platnosti zmluvy - v takom prípade nájomca odovzdá Predmet nájmu so zrealizovanými stavebnými úpravami v stave v akom sa ku dňu odovzdania bude Predmet nájmu nachádzať s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie; pričom nájomca z Predmet nájmu odstráni všetky svoje hnuiteľné veci. Na výzvu ktorejkoľvek zmluvnej strany, spíšu zmluvné strany o odovzdaní Predmetu nájmu protokol alebo iný zápis.
- 5.4 Zmluvné strany sa dohodli, že po skončení nájmu nájomca nebude od prenajímateľa požadovať úhradu nákladov toho o čo Predmet nájmu zhodnotil - t.j. nebude požadovať zostatkovú cenu technického zhodnotenia stavebných úprav vykonaných na Predmete nájmu podľa zmluvy a to v tom prípade, ak táto zmluva skončí inak ako výpoveďou zmluvy nájomcom pre porušenie povinností zmluvných alebo zákonných prenajímateľa.
- 5.5 Pre vylúčenie pochybností zmluvné strany zhodne konštatujú, že ak z tejto zmluvy alebo jej prípadných dodatkov nevyplýva výslovne inak, tak táto zmluva sa v texte tejto zmluvy alebo jej dodatkoch označuje ako „zmluva o nájme nebytového priestoru“ alebo „zmluva o nájme nebytových priestorov“ alebo „nájomná zmluva“ alebo „zmluva“ bez ohľadu na to, či sú tieto pojmy písané s veľkým alebo malým začiatočným písmenom.
- 5.6 V zmysle svojich následných rokovaní zmluvných strán, ktorým predchádzala písomná korešpondencia zmluvných strán sa zmluvné strany dohodli, na tom, že nájomca je oprávnený vrátiť časť Predmetu nájmu o výmere **78,79 m²**, ktorá vznikla odčlenením pôvodného Predmetu nájmu po rekonštrukcii Predmetu nájmu nájomcom (ďalej na účely tohto bodu len „časť predmetu nájmu“) skôr (po uzatvorení Dodatku č. 2 k zmluve), a to ešte predtým, ako si prenajímateľ nájde na túto uvoľnenú časť predmetu nájmu nového nájomcu a nebude od nájomcu požadovať, aby platil za priestory, ktoré nevyužíva a tiež sa zmluvné strany dohodli, na tom, že nájomca zaplatí prenajímateľovi dohodnutú paušalizovanú náhradu škody vo výške 9 600 EUR (slovom: deväťtisícšesťsto eur), ku ktorej nie je účtovaná DPH za skoršie odovzdanie časti predmetu nájmu podľa tohto bodu Zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli, že po uzatvorení Dodatku č. 2 k zmluve nájomca uhradí prenajímateľovi túto dohodnutú paušalizovanú náhradu škody na základe faktúry prenajímateľa prevodom na účet prenajímateľa uvedený vo faktúre, ktorú odošle prenajímateľ nájomcovi do 30 dní odo dňa účinnosti Dodatku č. 2 k zmluve a nájomca ju zaplatí v lehote jej splatnosti, pričom faktúra je splatná do 21 dní odo dňa jej doručenia Nájomcovi. Zmluvné strany sa dohodli, že bod 5.2 zmluvy sa použije aj na časť predmetu nájmu a nájomca nepožaduje od prenajímateľa náklady, ktoré vynaložil nájomca pri rekonštrukcii Predmetu nájmu, aby pripravil časť predmetu nájmu, ktorú odovzdá prenajímateľovi na to, aby sa táto časť predmetu nájmu mohla samostatne užívať /napr. vybudovanie deliacej priečky a dovedenie inžinierskych sietí vrátane kabeláže/. Termín odovzdania časti predmetu nájmu si zmluvné strany dohodnú a zástupcovia zmluvných strán o odovzdaní časti predmetu nájmu spíšu a podpíšu záznam /protokol/.

II. Záverečné ustanovenia

1. Tento Dodatok je súčasťou zmluvy. Dodatok nadobúda platnosť dňom jeho podpísania obidvomi zmluvnými stranami a účinnosť od 1.2.2023 za predpokladu, že zmluva bude zverejnená pred dňom 1.2.2023. Prenajímateľ bez zbytočného odkladu po uzatvorení tohto Dodatku k zmluve zverejní tento Dodatok a do 2 pracovných dní od zverejnenia tohto Dodatku oznámi nájomcovi zverejnenie Dodatku (postačuje aj elektronickou komunikáciou).
2. Ostatné ustanovenia zmluvy, nedotknuté týmto Dodatkom zostávajú v platnosti nezmenené.
3. Zmluvné strany vyhlasujú, že si Dodatok prečítali, s jeho obsahom sa riadne a podrobne oboznámili, pričom všetky ustanovenia Dodatku sú im zrozumiteľné a že všetky ustanovenia Dodatku dostatočne

určitým spôsobom vyjadrujú slobodnú a vážnu vôľu zmluvných strán, ktorá nebola prejavená ani v tiesni, ani za nápadne nevýhodných podmienok, čo zmluvné strany svojimi podpismi potvrdzujú.

4. Dodatok sa vyhotovuje v štyroch (4) rovnopisoch s platnosťou originálu, dva (2) pre prenajímateľa a dva (2) pre nájomcu.

5. K dodatku je priložená nasledovná príloha zmluvy:

Príloha č. 1 - Náskres Predmetu nájmu.

V Snine dňa 27.01.2023

V Bratislave dňa 25.1.2023

Prenajímateľ:
Mesto Snina

Nájomca:
Slovenská sporiteľňa, a.s.

.....
Peter Vološin
primátor mesta

.....
Ing. arch. Slavomír Kővešdi
riaditeľ odboru Správa majetku a
prevádzka budov

.....
Ing. Štefan Michálek
vedúci oddelenia Správa majetku a
riadenie regiónov

Mestský úrad v Svine	
Dátum: 27. 01. 2023	
Číslo zaznam: 1209	Číslo spisu:
Prílohy: 3	Vybavuje: