

Dodatok č. 2/2023

k Zmluve o nájme nebytového priestoru č. 60/2012 zo dňa 21.06.2012 v znení
Dodatku č. 1/2016 zo dňa 23.12.2016

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 6881800000007000282732
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
konajúci prostredníctvom: Mgr. Vladimír Milistenfer, riaditeľ
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca : TISS, spol. s r.o.
Sídlo : Tatranská 25, 040 01 Košice
Zastúpený : MUDr. Oľga Trebišovská, konateľ
IČO : 36 608 351
DIČ : 2022211158
Bankové spojenie: Tatra banka, a.s.
IBAN : SK98 1100 0000002628722796
Zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Košice, odd. Sro, vložka číslo 18238/V.
(ďalej len „nájomca“)

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

Preambula

V zmysle súhlasu vlastníka č. 6573/2023/OSM - 32448 zo dňa 03.08.2023 s inštaláciou klimatizačných jednotiek v prenajatých nebytových priestorov na prízemí budovy zdravotníckeho zariadenia na Tatranskej 25 v Košiciach, zmluvné strany sa dohodli na doplnení ustanovení Zmluvy o nájme nebytového priestoru č. 60/2012 zo dňa 21.06.2012 v znení Dodatku č. 1/2016 zo dňa 23.12.2016 Zmluvné strany týmto dodatkom prijímajú nasledovné, úplné znenie Zmluvy o nájme nebytového priestoru č. 60/2012 zo dňa 21.06.2012.

Časť I.

Predmet dodatku

Úplné znenie Zmluvy o nájme nebytového priestoru č. 60/2012 zo dňa 21.06. 2012:

„Čl. I Predmet zmluvy

1. Košický samosprávny kraj je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti, a to budova , súpisné číslo 1232 nachádzajúca sa na parcele registra C KN p. č. 3461 vedenej Okresným úradom Košice, katastrálny odbor na LV č. 12628 pre katastrálne územie Hušťáky, obec KOŠICE – STARÉ MESTO, okres Košice I. Predmetná 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. Predmetom tejto zmluvy (ďalej len „zmluva“) je prenechanie priestorov, nachádzajúcich sa v nehnuteľnosti uvedenej v predchádzajúcom bode, a to:
 - a) nebytové priestory o výmere 30,49 m² na prízemí ,
 - b) prislúchajúci podiel na spoločných priestoroch zodpovedajúci prenajatej ploche o výmere 25,74 m² na prízemí ,(ďalej len „predmet nájmu“) do nájmu nájomcovi.
3. Pôdorysné vymedzenie predmetu nájmu je znázornené v prílohe č. 1 tejto zmluvy, ktorá tvorí jej neoddeliteľnú súčasť.

Čl. II Účel nájmu

1. Predmet nájmu je nájomca oprávnený užívať výlučne za účelom poskytovania zdravotnej starostlivosti v zdravotníckom zariadení – ambulancia v odbore praktický lekár pre deti a dorast.
2. 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.

Čl. III Nájomné, služby a spôsob platenia

1. Nájomné za predmet nájmu a úhrada za služby spojené s užívaním predmetu nájmu sú zmluvnými stranami dohodnuté v súlade so zák. č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov vo výške uvedenej v prílohe č. 2 tejto zmluvy.
2. Za služby spojené s užívaním predmetu nájmu sa považuje najmä:
 - a) dodávka médií (vody, tepla, elektrickej energie a TÚV), dezinfekcia a deratizácia, ktoré uhradza nájomca prenajímateľovi ako zálohové platby,
 - 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 uhradza nájomca prenajímateľovi ako paušálne platby, (ďalej len „služby“).

Nájomca je povinný platiť úhrady za služby spojené s nájmom v súlade s týmto bodom zmluvy a prílohou č. 2 a č. 3 tejto zmluvy v prospech prenajímateľa.

3. Rozpis jednotlivých služieb a výška úhrad za služby sú uvedené v prílohe č. 2 tejto zmluvy. Pri určení výšky úhrad, ktoré platí nájomca za dodávku médií, vychádzali zmluvné strany zo skutočnosti, že v predmete nájmu nie sú nainštalované merače jednotlivých médií, preto si dohodli spôsob jej výpočtu. V prípade, že sú nainštalované podružné merače médií, spotreba bude vyúčtovaná podľa skutočne nameraných hodnôt v nebytových priestoroch. Pri výpočte spotreby elektrickej energie je rozhodujúce množstvo, druh, doba používania elektrických prístrojov a zariadení nachádzajúcich sa v predmete nájmu. Elektrické spotrebiče sú uvedené v podkladoch na rozúčtovanie elektrickej energie po ich vzájomnom preverení a odsúhlasení nájomcom a energetikom. Spotreba elektrickej energie pripadajúca na nájomcu v spoločných priestoroch je dohodnutá ako alikvotná časť z celkovej spotreby energie v budove, v ktorej sa predmet nájmu nachádza (aliquotná časť je určená ako podiel podlahovej plochy predmetu nájmu k podlahovej ploche všetkých priestorov nachádzajúcich sa v budove). Výpočet spotreby tepla upravuje vyhláška Ministerstva hospodárstva SR č. 503/2022 Z. z. a interná smernica prenajímateľa č.1/2020 zo dňa 31.12.2019, s ktorou sa nájomca oboznámil pred podpisom tejto zmluvy. Výpočet spotreby vody upravuje vyhláška MŽP SR č. 397/2003 Z. z. a interná smernica prenajímateľa č.1/2013 zo dňa 02.01.2013, s ktorou sa nájomca oboznámil pred podpisom tejto zmluvy. Nájomca je povinný do 31. januára kalendárneho roka nahlásiť prenajímateľovi počet pacientov a zamestnancov za účelom celkového vyúčtovania podľa bodu 6 tohto článku.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné a úhrada za služby sú splatné najneskôr do 15. dňa bežného mesiaca a platia sa súhrnne bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa na základe dohody o platbách, ktorá tvorí prílohu č. 3 tejto zmluvy.
5. Ak nájomca neuhradí v lehote splatnosti nájomné a úhrady za služby, má prenajímateľ právo uplatniť voči nájomcovi úrok z omeškania vo výške určenej v súlade s nariadením vlády č. 87/1995 Z. z. v znení neskorších predpisov. Úroky z omeškania sú splatné do troch dní odo dňa doručenia výzvy na ich zaplatenie, a to spôsobom stanoveným vo výzve.
6. Celkové vyúčtovanie úhrad za služby, ktoré nájomca uhradil prenajímateľovi ako zálohové platby, vykoná prenajímateľ raz ročne na základe vyúčtovania doručeného prenajímateľovi od jednotlivých dodávateľov médií a je povinný doručiť ho nájomcovi. Prípadný nedoplatok alebo preplatok sa nájomca alebo prenajímateľ zaväzuje uhradiť do 30 dní od doručenia písomného vyúčtovania, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak. Služby uhrádzané paušálne sú vedené v účtovnej evidencii prenajímateľa.
7. 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 a č. 3 tejto zmluvy.
8. Prenajímateľ je počas trvania nájmu oprávnený jednostranne zvýšiť úhradu za služby, ak dôjde k zvýšeniu úhrad za služby ich dodávateľmi. Prenajímateľ je povinný písomne oznámiť zvýšenie úhrad za služby spolu s aktualizovanou prílohou č. 2 a č. 3 a rozpisom zvýšených položiek služieb.

9. Prenajímateľ je počas trvania nájmu oprávnený jednostranne 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 a č. 3. 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 prenájomateľovi právo odstúpiť od zmluvy podľa čl. V bod 4 písm. a) Zmluvy.

Čl. IV

Doba nájmu

1. Zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú.
2. Nájomca prehlasuje, že je oboznámený so súčasným stavom predmetu nájmu a že predmet nájmu v takom stave preberá. Odovzdanie a prevzatie predmetu nájmu vykonávajú zmluvné strany fyzickou prehliadkou priestorov. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu vyhotoví prenájomateľ odovzdávací protokol, ktorý podpíšu obe zmluvné strany.

Čl. V

Skončenie nájmu

1. Nájom zaniká písomnou dohodou, výpoveďou alebo písomným odstúpením od zmluvy.
2. Zmluvné strany sú oprávnené písomne vypovedať zmluvu aj bez uvedenia dôvodu. Výpovedná lehota je trojmesačná 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 tiež zaniká:
 - a) zánikom predmetu nájmu,
 - b) zánikom právnickej osoby, ktorá je nájomcom.
4. Nájom tiež zaniká písomným odstúpením :
 - a) nájomcu od zmluvy podľa čl. III bod 9 tejto zmluvy,
 - b) prenájomateľa bez predchádzajúceho písomného vyznenia nájomcu a bez akýchkoľvek záväzkov voči nájomcovi v prípade, ak:
 - ba) nájomca v rozpore s touto zmluvou dá predmet nájmu do užívania tretej osobe;
 - bb) nájomca užíva predmet nájmu na iný ako dohodnutý účel;
 - bc) nájomca 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 prenájomateľom písomne nedohodol inak;
 - bd) nájomca závažným spôsobom porušuje podmienky dohodnuté v tejto zmluve;
 - be) nájomca je právnickou osobou a zanikne s právnym nástupcom, v dôsledku čoho dôjde k zmene v osobe nájomcu;
 - bf) dôjde k zmene spoločníka totožného s fyzickou osobou podnikateľom u nájomcu, ktorým je obchodná spoločnosť, na ktorú boli práva a povinnosti z tejto nájomnej zmluvy od tejto fyzickej osoby podnikateľa postúpené;

- 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.

Čl. VI Ďalšie ustanovenia

1. Nájomca je oprávnený a povinný užívať predmet nájmu riadne, s náležitou odbornou starostlivosťou, v rozsahu a za podmienok dohodnutých v tejto zmluve a podľa všeobecne záväzných právnych predpisov.
2. 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.
3. Odvoz a likvidáciu nebezpečného odpadu je nájomca povinný zabezpečiť prostredníctvom právnickej alebo fyzickej osoby na túto činnosť oprávnenej, pričom prenajímateľovi bezodkladne predloží platnú zmluvu na odvoz a likvidáciu odpadu. Nájomca zodpovedá za škody, ktoré vzniknú prenajímateľovi alebo tretím osobám porušením tohto ustanovenia. 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.
4. Nájomca je povinný sprístupniť predmet nájmu zamestnancom prenajímateľa za účelom preverenia spôsobu užívania predmetu nájmu, výkonu pravidelných a iných prehliadok alebo za účelom vykonania nevyhnutných opráv.
5. 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.
6. Zmluvné strany sú povinné oznámiť si v lehote troch dní akékoľvek zmeny identifikačných údajov (najmä zmenu sídla, konateľa, bankového spojenia), ktoré sú uvedené v zmluve.
7. Nájomca je povinný zabezpečiť na svoje náklady bežné opravy, súvisiace s užívaním predmetu nájmu, ako aj bežnú údržbu predmetu nájmu, teda zabezpečiť úkony spojené s udržiavaním predmetu nájmu vrátane opráv, ktorých potreba vznikla v dôsledku nadmerného opotrebenia predmetu nájmu, spôsobeného nájomcom alebo tretími osobami, ktoré pre nájomcu vykonávajú akékoľvek práce a činnosti, resp. zamestnancami nájomcu. 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.

8. Pod pojmom náklady spojené s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu, ktoré je povinný zabezpečiť nájomca na svoje náklady v zmysle § 5 ods. 3 zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, sa rozumejú náklady na bežné opravy a bežnú údržbu, súvisiacu s udržiavaním predmetu nájmu, a to predovšetkým maľovanie stien, natieranie okien a dverí, údržba podláh, oprava sanitárneho zariadenia, oprava a výmena elektrického zariadenia - vypínače, poistky, ističe, žiarovky, oprava ohrievačov vody, oprava a výmena kovaní a zámkov. 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.
9. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy, ani iné podstatné zmeny bez predchádzajúceho písomného súhlasu vlastníka predmetu nájmu t.j. Košického samosprávneho kraja. 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 vlastníak 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. 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.
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.
11. 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.
12. Zabudovanie zabezpečovacích zariadení je nájomca povinný prerokovať s prenajímateľom a vyžiadať si predchádzajúci písomný súhlas vlastníka predmetu nájmu, t.j. Košického samosprávneho kraja. 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. Bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa nie je nájomca oprávnený do predmetu nájmu vnášať a osadzovať akékoľvek elektrospotrebiče nad rámec spísaný a odsúhlasený prenajímateľom, a to z dôvodu ochrany pred preťažením elektrickej siete.
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 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.
15. 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.
 16. Nájomca zodpovedá za všetky osoby nachádzajúce sa v prenajatých priestoroch.
 17. Nájomca nie je oprávnený zmeniť dohodnutý účel užívania bez predchádzajúceho písomného súhlasu vlastníka predmetu nájmu t.j. Košického samosprávneho kraja.
 18. Prenajímateľ nezodpovedá za škody na majetku vnesenom nájomcom do predmetu nájmu a nezodpovedá za jeho zabezpečenie proti poškodeniu, krádeži a inému znehodnoteniu.
 19. 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.
 20. Nájomca sa zaväzuje, že najneskôr ku dňu skončenia nájmu na svoje náklady odinštaluje klimatizačné jednotky a ich príslušenstvo inštalované so súhlasom vlastníka nehnuteľnosti špecifikovanej v Čl. I bod 1 tejto zmluvy, listom č. 6573/2023/OSM-32448 zo dňa 03.08.2023, a zároveň uvedie miesta dotknuté stavebnými úpravami, osadením klimatizačných jednotiek a ich príslušenstva a miesta vedenia elektrických rozvodov do pôvodného stavu. V prípade ak nedôjde k odinštalovaniu klimatizačných jednotiek a ich príslušenstva nájomcom ku dňu skončenia nájmu, má sa za to, že nájomca uvedené technické zhodnotenie súvisiace so stavebnými úpravami, inštaláciou klimatizačných jednotiek v nehnuteľnosti špecifikovanej v Čl. I bod 1 tejto zmluvy ako aj samotné zariadenia bezodplatne odovzdáva na podklade tohto bodu zmluvy, vlastníkovi tejto nehnuteľnosti, t. j. Košickému samosprávnemu kraju, bez požadovania úhrady nákladov vynaložených na ich realizáciu a protihodnoty toho o čo sa zvýšila hodnota predmetu nájmu.
 21. Nájomca sa zaväzuje, že pri inštalácií klimatizačných jednotiek v prenajatých nebytových priestoroch dodrží všetky podmienky stanovené v súhlase vlastníka č. 6573/2023/OSM-32448 zo dňa 03.08.2023.

Čl. VII.

Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami a účinnosť dňom uvedeným v prílohe č. 2 tejto zmluvy, nie však skôr ako dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa.
2. Zmluva sa vyhotovuje v piatich rovnopisoch, z ktorých dva sú určené pre Košický samosprávny kraj, dva pre prenajímateľa a jeden pre nájomcu.

3. Akékoľvek zmeny a doplnenia zmluvy musia byť vo forme očíslovaných písomných dodatkov.
4. Neoddeliteľnými prílohami tejto zmluvy sú:
 - a) Pôdorysné vymedzenie 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.
5. 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.
6. 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.
7. Pri doručovaní prostredníctvom pošty sa zásielka považuje za doručenie 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 doručenie tejto strane okamihom, keď túto prevezme alebo ju odmietne prevziať.
8. Zmluvné strany vyhlasujú a podpisom na zmluve potvrdzujú, že zmluva nebola uzatvorená v tiesni, za nápadne nevýhodných podmienok, že jej jednotlivým ustanoveniam porozumeli, tieto sú prejavom ich skutočnej, vážnej a slobodnej vôle a zaväzujú sa ich dobrovoľne plniť.“

Časť II.

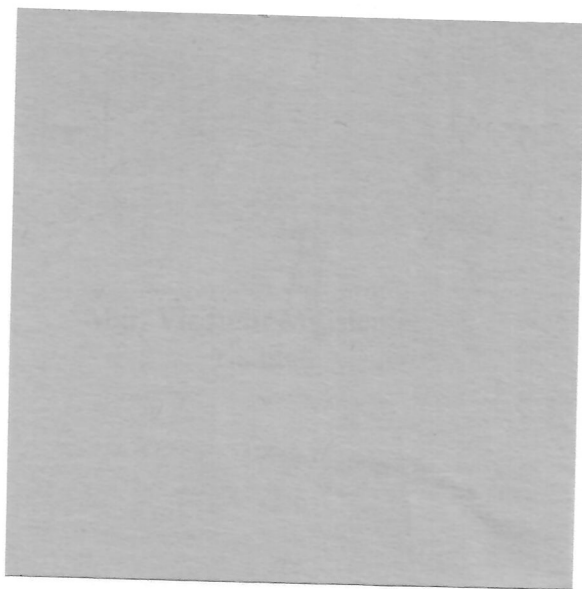
Záverečné ustanovenia dodatku

1. Tento dodatok nadobúda platnosť dňom jeho podpisania oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom uvedeným v prílohe č. 2 tohto dodatku, nie však skôr ako dňom nasledujúcim po dni jeho zverejnenia v súlade s ust. §5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov v spojení s ust. § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.
2. Dodatok je vyhotovený v piatich rovnopisoch, z ktorých štyri sú určené pre prenajímateľa a jeden pre nájomcu.
3. Neoddeliteľnými prílohami dodatku sú:
 - a) Pôdorysné vymedzenie 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,
 - d) Súhlas vlastníka č. 6573/2023/OSM -32448 zo dňa 03.08.2023.

4. Prenajíateľ 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

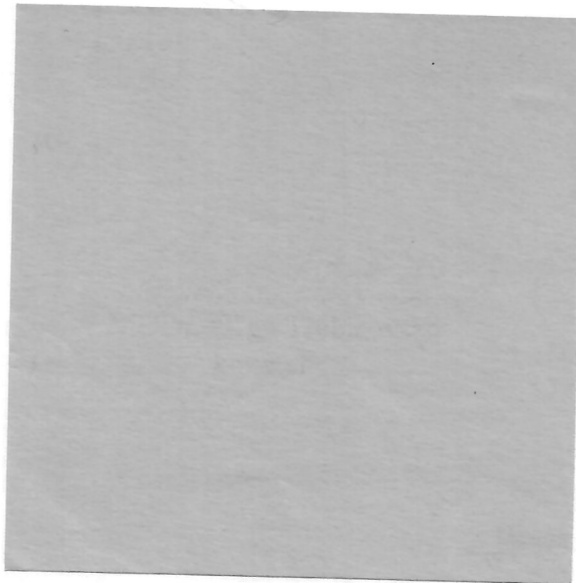
V Košiciach, dňa 13.10.2025

Za prenájomcu: _____



V Košiciach, dňa 19.10.2027

Za nájomcu: _____



Platné od 1.11.2023

Rozpis nájomného a úhrad za služby k Dodatku č. 2/2023 k Zmluve o nájme č. 60/2012
a Dodatku č. 1/2016

	m2	€ mesačne
Nájom - nebytové priestory 54,67 € /m2/12 mesiacov	30,49	138,91
Nájom – spol. priestory 42,46 € /m2/12 mesiacov	25,74	91,08
A/ Nájomné / mesiac	56,23	229,99
záloha na spotrebu elektrickej energie		56,00
záloha na spotrebu vody		16,10
záloha na spotrebu tepla		153,00
záloha na spotrebu TUV		30,60
záloha na dezinfekciu a deratizáciu		0,00
upratovanie spoločných priestorov		63,18
odvoz komunálneho odpadu		14,74
prevádzka a údržba spoločných priestorov		7,46
OBP, PO ostatných priestorov, energetika		5,65
B/ Služby spojené s užívaním / mesiac		346,73
SPOLU / mesiac		576,72

DOHODA O PLATBÁCH - na rok 2023 - 2024

Táto dohoda je prílohou k Dodatku č.2/2023 k Zmluve o nájme nebytového priestoru č.60/2012 v znení Dodatku č.1/2016 o opakovanom dodaní nájomného a služieb spojených s užívaním predmetu nájmu pre rok 2023 - 2024 za priestory objektu : zdravotné stredisko Tatranská 25 v Košiciach

Platnosť : od 01.11.2023 do 31.03.2024

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: Mgr. Vladimír Milistenfer, riaditeľ

Nájomca:

TISS, spol. s r.o.
Tatranská 25, 040 01 Košice
V zastúpení: MUDr. Oľga Trebišovská, konateľ
IČO: 36 608 351
DIČ: 2022211158
Bank.spojenie: Tatra banka, a.s.
IBAN: SK98 1100 0000 0026 2872 2796

Variabilný symbol	Nájom a služby	Platba v EUR
602012	Nájomné	229,99
	Záloha na spotrebu elektrickej energie	56,00
	Záloha na spotrebu vody	16,10
	Záloha na spotrebu tepla	153,00
	Záloha na spotrebu TUV	30,60
	Záloha na dezinsekciiu a deratizáciu	0,00
	Upratovanie spoločných priestorov	63,18
	Odvoz komunálneho odpadu	14,74
	Prevádzka a údržba spoločných priestorov	7,46
	OBP, PO ostatných priestorov, energetika	5,65
Spolu		576,72
Rekapitulácia		
	Nájom	229,99
	Služby	346,73
Spolu		576,72

Obdobie

11/2023
12/2023
01/2024
02/2024
03/2024

Dátum dodania služby

30.11.2023
31.12.2023
31.01.2024
29.02.2024
31.03.2024

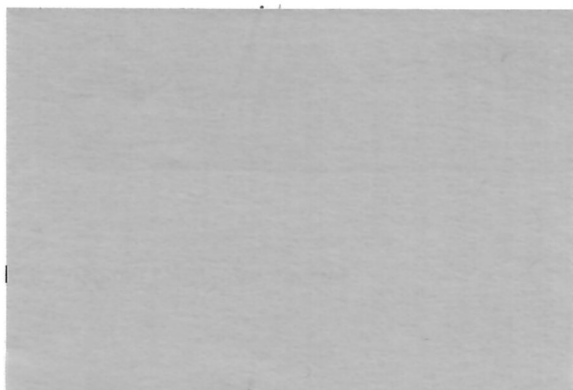
Dátum splatnosti

15.11.2023
15.12.2023
15.01.2024
15.02.2024
15.03.2024

V Košiciach dňa

23. 10. 2023

Za prenajímateľa:

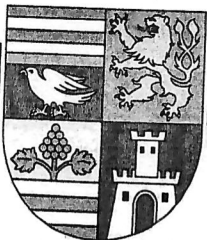


V Košiciach dňa

19. 10. 2023

Za nájomcu:





KOŠICKÝ SAMOSPRÁVNÝ KRAJ

Námestie Maratónu mieru 1, 042 66 Košice

SPRÁVA MAJETKU KOŠICKÉHO SAMOSPRÁVNÉHO KRAJA	
Dátum: 09.08.2023	
Číslo zápisu:	Číslo spisu: SMKSK-2023/199-ÚPPA
Prílohy:	Výhovorie: 0

Správa majetku
Košického samosprávneho kraja
Tatranská č. 25
040 01 Košice

Váš list číslo/zo dňa
SMKSK-2023/2199-
ÚPPA-003/12.07.2023

Naše číslo
6573/2023/OSM - 32448

Vybavuje/linka
Ing. Kozáková 055/ 7268329
ivana.kozakova@vucke.sk

Košice
3.8.2023

VEC

Žiadosť o udelenie súhlasu s inštaláciou klimatizácie do ambulancie - odpoveď

Listom doručeným dňa 12.07.2023 ste sa obrátili na Košický samosprávny kraj (ďalej len „KSK“) so žiadosťou nájomcu TISS, spol. s r.o., v zastúpení konateľkou spoločnosti MUDr. Ol'gou Trebišovskou, IČO: 36 608 351 so sídlom Tatranská 25, 040 01 Košice, za účelom udelenia súhlasu s montážou klimatizačných jednotiek v nebytových priestoroch na prízemí zdravotníckeho zariadenia Tatranská 25 v Košiciach, budova so súp. č. 1232 na pozemku registra C KN parc. č. 3461, k. ú. Hušťáky (ďalej len „ZZ Tatranská“), ktorý má nájomca v nájme na základe Zmluvy o nájme nebytového priestoru č. 60/2012 zo dňa 21.06.2012 v znení Dodatku č. 1/2016 zo dňa 23.12.2016.

Podľa predložených podkladov ide o montáž jednej vnútornej a jednej vonkajšej klimatizačnej jednotky v ambulancii všeobecného lekára pre deti a dospelých, v nebytových priestoroch na prízemí ZZ Tatranská. Vonkajšia klimatizačná jednotka bude umiestnená na fasáde pod oknami ambulancie a vnútorná jednotka bude umiestnená na stene v hornom rohu miestnosti sestry. Predpokladaná investícia je vo výške cca 1 350,- eur s DPH. Montáž klimatizačných jednotiek bude financovaná nájomcom – TISS, spol. s r.o.

Po oboznámení sa s predloženými podkladmi KSK ako vlastníka budovy ZZ Tatranská **súhlasí s montážou klimatizačných jednotiek v prenajatom priestore**, a to za nasledovných podmienok:

- montáž klimatizačných jednotiek a realizácia elektrického rozvodu bude vykonaná **na náklady nájomcu bez nároku na ich finančnú náhradu zo strany KSK, resp. správcu, tzn. Správy majetku KSK** (ďalej len „správca“),
- pri montáži klimatizačných jednotiek a realizácii elektrického rozvodu 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,
- úpravy elektrického zariadenia vykoná len pracovník s príslušnou elektrotechnickou spôsobilosťou podľa Vyhlášky Ministerstva práce, sociálnych vecí a rodiny Slovenskej republiky č. 508/2009 Z. z.,

Telefón
055/726 81 11

Fax
055/726 81 19

Bankové spojenie
IBAN:SK52 8180 0000 0070 0018 6505
BIC:SPSRSKBA

IČO
35541016

Internet
<http://www.vucke.sk>

- podľa zistenia skutkového stavu elektrického rozvádzača R1 OCEP na prízemí, je možné napojenie klimatizačných jednotiek pri dodržaní príslušných STN odborne spôsobilou osobou,
- odporúča sa napojiť klimatizačné jednotky samostatným prívodom z rozvádzača R1 OCEP, pripojením na samostatné istenie podľa príkonu klimatizácie,
- montáž klimatizačných jednotiek nájomca zrealizuje mimo ambulantných hodín ostatných nájomcov a v dňoch pracovného pokoja alebo v inom čase po dohode so správcom,
- montáž klimatizačných jednotiek nesmie dôjsť k ohrozeniu životného prostredia a obmedzeniu alebo narušeniu práva užívať prenajaté priestory ostatným nájomcom v objekte,
- v prípade poškodenia budovy alebo akýchkoľvek iných vzniknutých nákladov spojených s montážou klimatizačných jednotiek a realizáciou elektrického prívodu je nájomca povinný tieto znášať v celom rozsahu,
- nájomca je povinný v prípade realizácie zateplenia budovy umožniť sprístupnenie fasády v mieste osadenia vonkajšej klimatizačnej jednotky na vlastné náklady,
- po ukončení inštalácie klimatizačných jednotiek je nájomca povinný predložiť správcovi revíznú správu a jednoduchú projektovú dokumentáciu realizácie klimatizačných jednotiek,
- nájomca ešte pred montážou klimatizačných jednotiek a realizáciou elektrického prívodu uzatvorí so správcom budovy dodatok k Zmluve o nájme nebytového priestoru č. 60/2012, v ktorom sa zaviazá najneskôr ku dňu skončenia nájmu alebo odstúpenia od zmluvy **po odinštalovaní klimatizačných jednotiek uviesť miesta ich osadenia a miesta vedenia elektrických rozvodov do pôvodného stavu**, resp. v prípade, že uvedené zariadenia v budove zdravotníckeho zariadenia ponechá, zaviazá sa **bezodplatne ich odovzdať vlastníkovi budovy** a zároveň sa zaviazá, že **nebude od vlastníka budovy požadovať úhradu nákladov vynaložených na ich realizáciu a protihodnotu toho o čo zhodnotil majetok KSK**,
- nájomca bez zbytočného odkladu oznámi správcovi budovy ukončenie montáže klimatizačných jednotiek.

Ing. Rastislav Trnka
predseda