

Dodatok č. 4
K ZMLUVE O NÁJME zo dňa 14.10.2015

uzatvorenej v zmysle ustanovení zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v znení neskorších predpisov a ustanovení zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka
(ďalej len „**Dodatok č. 4**“)

I. Zmluvné strany :

Prenajímateľ:	CASSOFIN, a.s.
Sídlo:	Letná 27, 043 14 Košice
Právna forma:	akciová spoločnosť
Zapísaná:	v Obchodnom registri Mestského súdu Košice, oddiel: Sa, vložka č.183/V
Štatutárny orgán:	predstavenstvo
Zastúpený:	Peter Pavlo, podpredseda predstavenstva
IČO:	00 188 867
DIČ:	2020494663
IČ DPH:	SK2020494663
Doplňujúce údaje DPH:	Prenajímateľ je platiteľom DPH
Bankové spojenie:	Československá obchodná banka, a.s.
Číslo účtu:	13510093/7500
IBAN:	SK447500 0000 0000 1351 0093
SWIFT:	CEKOSKBX

/ďalej len „prenajímateľ“/

a

Nájomca:	Železničná spoločnosť Slovensko, a.s.
Sídlo:	Rožňavská 1, 832 72 Bratislava
Právna forma:	akciová spoločnosť
Zapísaná:	v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, odd. Sa, vložka č. 3497/B
Štatutárny orgán :	predstavenstvo
Zastúpený :	Mgr. Peter Helexa, predseda predstavenstva Mgr. Martin Bahurinský, podpredseda predstavenstva
Oprávnený rokovať vo veciach technických:	Ing. Jaroslav Takáč, vedúci regionálneho pracoviska Košice, sekcia manažmentu nehnuteľností
IČO:	35 914 939
DIČ:	2021920076
IČ DPH:	SK2021920076
Doplňujúce údaje DPH:	Nájomca je platiteľom DPH
Bankové spojenie:	Všeobecná úverová banka, a.s.
IBAN:	SK25 0200 0000 0022 3530 4454
SWIFT:	SUBASKBX

/ďalej len „nájomca“/

/ďalej spolu prenajímateľ a nájomca len ako „zmluvné strany“/

II. Zmeny zmluvy

1. Zmluvné strany uzatvorili dňa 14.10.2015 Zmluvu o nájme v znení jej Dodatku č. 1 zo dňa 01.03.2016, Dodatku č. 2 zo dňa 10.05.2018 a Dodatku č. 3 zo dňa 08.10.2020 (ďalej len „zmluva“).
2. Zmluvné strany sa na základe vzájomnej dohody dohodli na prijatí tohto Dodatku č. 4 v zmysle Čl. XI. ods. 4. zmluvy, ktorým sa mení a dopĺňa zmluva nasledovne:

- 2.1. V Čl. II. zmluvy – „**Predmet zmluvy**„ – sa doterajšie znenie **ods. 3** v plnom rozsahu vypúšťa a nahrádza sa nasledovným znením:

„3. Prenajímateľ dáva do nájmu nájomcovi nebytové priestory umiestnené v budove uvedenej v bode 1. tohto článku, ako aj parkovacie miesta nachádzajúce sa na pozemkoch uvedených v bode 2. tohto článku označené takto :

- A : administratívne priestory o výmere **946,76 m²** na II. a III. nadzemnom podlaží /1. a 2. p./
- B : administratívne priestory o výmere **52,80 m²** na prízemí a III. nadzemnom podl. /2.p./
- C : administratívne priestory o výmere **37,5 m²** na II. nadzemnom podlaží /1. p./
- D : parkovacie miesta počet : **7 /sedem/**“

- 2.2. V Čl. IV. zmluvy – „**Popis predmetu nájmu**„ – sa doterajšie znenie **ods. 1** v plnom rozsahu vypúšťa a nahrádza sa nasledovným textom :

„1. Nebytové priestory uvedené v ods. 3. Čl. II tejto zmluvy označené písmenom A, B, C majú podlahovú plochu spolu o výmere **1 037,06 m²**. Pôdorys nebytových priestorov s vyznačením predmetu nájmu tvorí Prílohu č. 2 tohto Dodatku č. 4. Umiestnenie parkovacích miest v objekte tvorí Príloha č. 3 tohto Dodatku č. 4.“

- 2.3. V Čl. V. zmluvy – „**Výška a spôsob úhrady nájomného a nákladov za služby**„ – sa doterajšie znenie **ods. 1, ods. 2, ods. 4, ods. 5 a ods. 6** v plnom rozsahu vypúšťa a nahrádza sa nasledovným textom:

„1. Nájomca sa zaväzuje prenajímateľovi uhrádzať za užívanie nebytových priestorov a parkovacích miest nájomné, ktorého výška bola dojednaná vo výške **107 979,65 €/rok**. Dohodnuté nájomné je bez DPH. DPH bude fakturované v zmysle platných predpisov.

2. V cene nájmu je zahrnuté užívanie :

- a/ administratívnych priestorov a parkovacích miest v počte 7 (sedem),
- b/ spoločných priestorov – vstupná hala s výťahom,
- c/ vnútorných prístupových chodieb vrátane schodišťa,
- d/ vedľajších priestorov , vrátane priestoru s kuchynskou linkou na II. nadzemnom podlaží budovy
- e/ príslušenstva, t.j. toalety oddelene ženy/muži na II. a III. nadzemnom podlaží

V cene nájmu je zároveň zahrnuté upratovanie a údržba spoločných priestorov, vnútorných prístupových chodieb, vedľajších priestorov a príslušenstva, poplatky za likvidáciu odpadu. Nájomca má zároveň k dispozícii kontajner pre komunálny odpad.

4. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ bude pre nájomcu zabezpečovať služby spojené s užívaním predmetu nájmu /ústredné vykurovanie a ohrev teplej vody, dodávka elektrickej energie, dodávka vody a odvádzanie odpadových vôd ako aj poskytovanie strážnej služby/ pričom nájomca uhradí prenajímateľovi náklady na zabezpečenie týchto služieb vo forme záloh v nasledovnej výške :

ústredné vykurovanie a ohrev teplej vody :	10,00 €/m ² /rok, spolu ročne	10 370,60 €
elektrická energia :	4,50 €/m ² /rok, spolu ročne	4 666,77 €
elektrická energia – spol. priestory :	1,50 €/m ² /rok, spolu ročne	1 555,59 €
vodné a stočné:	1,50 €/m ² /rok, spolu ročne	1 555,59 €

strážna služba: 6,00 €/m²/rok, spolu ročne 6 222,36 €

Zálohové platby za služby v bežnom kalendárnom roku spolu : **24 370,91 € bez DPH**

5. Ročná úhrada za užívanie nebytových priestorov v zmysle Čl. IV. ods. 1. a 2. a služieb s tým spojených špecifikovaných v Čl. V. ods. 4. tohto Čl. zmluvy :

Výška nájomného za nebytové priestory: 100,80 €/m²/rok

Výška nájomného za jedno (1) parkovacie miesto: 492,00 €/rok

Nájomné za nebytové priestory :	1 037,06 m ² x 100,80 €/m ² /rok =	104 535,65 €
Nájomné za parkovacie miesta :	7 x 492,00 €/rok =	3 444,00 €
Nájomné spolu :		107 979,65 €

Zálohové platby za média: elektrina, teplo, voda, strážna služba – bez DPH

Zálohová platba za média a služby: **1 037,06 m² x 23,50 €/ m²/rok = 24 370,91 €/rok bez DPH**

6. Špecifikácia nájomného a ceny služieb spojených s nájomom **v mesačných platbách :**

Nájomné za nebytové priestory : 1 037,06 m² x 8,40 €/m²/mes.= 8 711,31 €/mes. bez DPH

Nájomné za parkovacie miesta : 7 x 41,00 €/mes.= 287,00 €/mes. bez DPH

Nájomné spolu: 8 998,31 €/mes. bez DPH

Zálohové platby za média - elektrina, teplo, voda, strážna služba bez DPH

Zálohová platba za média a služby: **1 037,06 m² x 1,9583 €/m²/mesiac = 2 030,88 €/mes.,bez DPH.**

- 2.4.** Prílohy č. 2 (Pôdorysný náčrt predmetu zmluvy), č. 3 (Poloha parkovacích miest) a č. 5 (Zabezpečenie upratovania predmetu nájmu) sa v plnom rozsahu vypúšťajú a nahrádzajú novými prílohami, ktoré tvoria prílohy k tomuto Dodatku č. 4. Zmluvné strany sa zároveň dohodli na prijatí novej prílohy, a to Prílohy č. 8 - Vyčíslenie nákladov kabeláže, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou Dodatku č. 4.

III. Osobitné ustanovenia

1. Prenajímateľ sa zaväzuje zriadiť na náklady nájomcu rozšírenie štruktúrovanej kabeláže v predmete nájmu, a to v miestnostiach podľa Prílohy č. 2 strana VI a samostatnej bunke na 1. posch. podľa Prílohy č. 2 str. VII v požadovanom počte pre hlasové a dátové služby. Vyčíslenie nákladov kabeláže tvorí Prílohu č. 8 tohto Dodatku č. 4, pričom táto výška nákladov je konečná a prenajímateľ sa zaväzuje vykonať uvedené práce najviac vo výške nákladov uvedenej v Prílohe č. 8.
2. Náklady spojené so zabezpečením dátovej a hlasovej služby podľa ods. 1 tohto článku Dodatku č. 4 vo výške v zmysle Prílohy č. 8 tohto Dodatku č. 4 budú uhradené nájomcom jednorazovo na základe faktúry vystavenej prenajímateľom, a to spolu so splatnosťou prvého nájomného podľa Čl. II ods.2 bod 2.3. tohto Dodatku č. 4, nie však skôr ako budú zabezpečené dátové a hlasové služby v predmete nájmu podľa ods. č. 1 tohto článku.
3. Nájomca svojim podpisom potvrdzuje, že nebytový priestor o výmere 337,28 m² podľa Prílohy č. 2 strana VI, strana VII a 3 (tri) parkovacie miesta podľa Prílohy č. 3 str. II užíval pred podpisom tohto Dodatku č. 4, a to odo dňa protokolárneho odovzdania do dňa nadobudnutia účinnosti Dodatku č.4. Nakoľko Nájomca v období od protokolárneho odovzdania priestorov do nadobudnutia účinnosti tohto Dodatku č. 4 užíval uvedené priestory a parkovacie miesta bez existencie právneho titulu, zaväzuje sa za toto obdobie uhradiť Prenajímateľovi odplatu v zmysle Čl. II ods. 2 bod. 2.3. tohto Dodatku č. 4 vo výške alikvotného ročného nájomného na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom do 15 dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tohto Dodatku č. 4. Splatnosť faktúry je 30 dní odo dňa jej vystavenia.

4. Prenajímateľ protokolárne odovzdá nájomcovi Predmet nájmu na základe písomného protokolu o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu. Predmetom protokolu bude vymedzenie stavu, v akom sa Predmet nájmu nachádza v čase jeho odovzdania Nájomcovi. Protokol o odovzdaní a prevzatí Predmetu nájmu podpíšu obe zmluvné strany.
5. Právne vzťahy medzi zmluvnými stranami súvisiace s nájmom nehnuteľností uvedených v Čl. III. ods. 3 tohto Dodatku č. 4, ktoré vznikli odo dňa protokolárneho odovzdania realizovaného pred podpisom tohto Dodatku č. 4 do dňa nadobudnutia účinnosti tohto Dodatku č. 4 sa spravujú ustanoveniami tohto Dodatku č. 4.
6. Zabezpečenie a vykonávanie upratovacích a čistiacich služieb v prenajatých nebytových priestoroch tvorí Prílohu č. 5 tohto Dodatku č. 4.
7. Ostatné ustanovenie zmluvy nedotknuté týmto Dodatkom č. 4 zostávajú naďalej v platnosti a účinnosti nezmenené.

V. Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany sa dohodli, že táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oprávnenými osobami oboch zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej prvého zverejnenia v zmysle zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v spojení so zákonom č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
2. Tento Dodatok č. 4 je vyhotovený **v troch /3/ rovnopisoch** každý s platnosťou originálu, z ktorých prenajímateľ obdrží jeden /1/ rovnopis a nájomca dva /2/ rovnopisy.
3. Neoddeliteľnú súčasť tohto Dodatku č.4 tvoria jeho prílohy, a to:

Príloha č.2 – Pôdorysný náčrt predmetu nájmu

Príloha č.3 – Pôdorysný náčrt umiestnenia parkovacích miest

Príloha č. 5 - Zabezpečenie a vykonávanie upratovacích a čistiacich služieb v prenajatých nebytových priestoroch

Príloha č. 8 - Vyčíslenie nákladov kabeláže
4. Zmluvné strany podpisom oprávnených osôb potvrdzujú, že tento dodatok vyjadruje ich vážnu a slobodnú vôľu, celý obsah im je jasný a zrozumiteľný a dodatok nepodpisujú pod nátlakom, v tiesni a za nevýhodných podmienok.

Spracovateľ: Bc. Valéria Hricková, manažér pre hospodárenie s nehnuteľným majetkom, SeMN

- Nasleduje podpisová strana -

Podpisová strana k Dodatku č.4 k ZMLUVE O NÁJME zo dňa 14.10.2015

V Košiciach, dňa

Prenajímateľ:
CASSOFIN, a.s

.....
Peter Pavlo
podpredseda predstavenstva
CASSOFIN, a.s.

V Bratislave, dňa

Nájomca:
Železničná spoločnosť Slovensko, a.s.

.....
Mgr. Peter Helexa
predseda predstavenstva
Železničná spoločnosť Slovensko, a.s

.....
Mgr. Martin Bahurinský
podpredseda predstavenstva
Železničná spoločnosť Slovensko, a.s.