

Dodatok č. 5

k zmluve č. 356 230 1 100

**uzatvorený podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v znení neskorších predpisov**

(ďalej len „Dodatok zmluvy“)

medzi týmito zmluvnými stranami:

PRENAJÍMATEĽ:

Okresné stavebné bytové družstvo

Sídlo: SNP 1936, 017 07 Považská Bystrica

v zastúpení: . Mgr. Emil Haladej, prokurista

IČO: 36 016 659

DIC: 2020111016

IČDPH: SK2020111016

Zapísaný: Obchodný register Okresného súdu Trenčín, Oddiel: Dr, Vložka č. 1000/6

Bankové spojenie: SK87 0200 0000 0035 6000 1072

SK49 0200 0000 0035 6100 1082

(ďalej len „Prenajímateľ“)

NÁJOMCA:

Meno a priezvisko: Materská škola

Železničná 74

017 01 Považská Bystrica

V zastúpení: Mgr. Anna Štefinová

IČO: 36128431

DIC: 2021640533

(ďalej len „Nájomca“)

Prenajímateľ a Nájomca spoločne aj ako „Zmluvné strany“

uzatvárajú tento dodatok, ktorým sa mení zmluva č. 3562301100 nasledovne:

Článok I.

Predmet dodatku

Týmto dodatkom sa mení zmluva č. 3562301100 v celom rozsahu, a nahrádza sa nižšie v tomto dodatku uvedeným novým znením. Označenie zmluvy pod č. 3562301100 ako aj identifikácia zmluvných strán zostávajú pritom zachované.

Článok I.

Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nižšie špecifikovanej nehnuteľnosti: Nebytového priestoru v bytovom dome č. 2017 na sídlisku Rozkvet, Považská Bystrica zapísaný na liste vlastníctva č. 6991 postavenom na parcele č. 3732/34 (ďalej len „**Nehnuteľnosť**“).
2. Predmetom tejto Zmluvy je prenájom časti nehnuteľnosti o výmere 154.88 m² (ďalej len „**Nebytový priestor**“).
3. Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva Nájomcovi do nájmu Nebytový priestor uvedený v bode 2 tohto článku Zmluvy a Nájomca tento Nebytový priestor do nájmu preberá a zaväzuje sa uhrádzať Prenajímateľovi za užívanie Nebytového priestoru dohodnuté Nájomné za podmienok uvedených v tejto zmluve.
4. Nájomca vyhlasuje, že si predmet nájmu riadne prezrel a oboznámil sa s prenajatým Nebytovým priestorom a jeho technickým stavom.

Článok II.

Účel nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca bude prenajatý Nebytový priestor užívať na účely zriadenia a prevádzkovania predškolského zariadenia - materskej školy..
2. Nájomca svojim podpisom na Zmluve potvrdzuje, že prenajatý Nebytový priestor je spôsobilý na užívanie na dohodnutý účel.

Článok III.

Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca je povinný užívať prenajatý Nebytový priestor v súlade s dojednaným účelom uvedeným v tejto Zmluve.
2. Nájomca je povinný riadne a včas platiť úhradu za nájomné a poskytované služby.
3. Nájomca je povinný uhradiť drobné opravy v Nebytovom priestore súvisiace s jeho užívaním ako aj náklady spojené s bežnou údržbou Nebytového priestoru v zmysle *Nariadenia vlády č. 87/1995, ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.*

4. Nájomca je povinný vykonávať drobné opravy tak, aby nedošlo k zmenám a k zhoršeniu Nebytového priestoru.
5. Nájomca je povinný pri skončení nájmu (a to najneskôr v deň skončenia nájmu) vrátiť Nebytový priestor riadne vypratý, vyčistený, v stave bežného opotrebenia zodpovedajúceho dobe nájmu. Nájomca je povinný ku dňu skončenia nájmu vyrovnať všetky nedoplatky na nájomnom ako aj na zálohových platbách za služby.
6. V prípade omeškania Nájomcu s vypratáním a vrátením Nebytového priestoru po skončení doby nájmu, je Prenajímateľ oprávnený Nájomcovi účtovať zmluvnú pokutu v sume 20,- € za každý deň omeškania. O odovzdaní Nebytového priestoru, ako aj o stave energií ku dňu skončenia nájmu, bude medzi Zmluvnými stranami spísaný odovzdávací protokol, ktorého jedno (1) vyhotovenie obdrží Prenajímateľ a jedno (1) vyhotovenia obdrží Nájomca ako potvrdenie o prevzatí Nebytového priestoru Prenajímateľom.
7. Nájomca je oprávnený zmeniť dohodnutý účel užívania Nebytového priestoru len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.
8. Nájomca je oprávnený vykonávať v Nebytovom priestore stavebné úpravy, iné podstatné zmeny v Nebytovom priestore, či zásahy do energetických rozvodov len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.
9. Nájomca je oprávnený prenechať Nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.
10. Nájomca je povinný poistiť svoj hnutelný majetok vnesený do Nebytového priestoru voči poškodeniu, zničeniu, strate a odcudzeniu. (Prenajímané nebytové priestory sú poistené Prenajímateľom.)
11. Nájomca je povinný v plnom rozsahu dodržiavať predpisy bezpečnosti ochrany a zdravia pri práci, najmä zákon č. 124/2006 Z. z. zákon o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, a taktiež zákon č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi. Okrem týchto zákonov je nájomca povinný ' v plnom rozsahu dodržiavať aj zákon č. 79/2015 Z. z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov. V rozsahu v tomto odseku uvedených právnych predpisov sa nájomca zaväzuje zabezpečiť sám a na vlastné náklady povinnosti, ktoré predmetné predpisy ustanovujú.
13. Nájomca je zodpovedný za riadne vykompenzovanie jalovej elektrickej energie používaných strojov a zariadení tak, aby sa účinník elektrickej energie $\cos(\phi)$ pohyboval v intervale 0,95 - 1,00.
14. Nájomca je povinný zabezpečiť na vlastné náklady odborné prehliadky a odborné skúšky elektrickej inštalácie v zmysle vyhl. MPSVaR SR č. 508/2009 Z. z., zákona NR SR č. 124/2006 Z. z., podľa STN 33 1500/Z1 a STN 33 2000-6 a zabezpečiť na vlastné náklady odstránenie prípadných závad.
15. Nájomca sa zaväzuje na úhradu nákladov za služby, ktoré vznikli rozhodnutím vlastníkov v zmysle § 14a ods. 7 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových v znení neskorších predpisov na základe oznámenia Prenajímateľa alebo započítaním nákladu v ročnom vyúčtovaní alebo, ktoré vznikli postupom Prenajímateľa v zmysle zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

Nájomca sa taktiež zaväzuje na úhradu poplatkov za jednorázové poskytnuté úkony v zmysle *Cenníka jednorázových úkonov správcu* zverejneného na webovej stránke prenajímateľa.

Článok IV.

Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať Nájomcovi Nebytový priestor v stave spôsobilom na riadne užívanie na dojednaný účel a v tomto stave uvedený Nebytový priestor udržiavať na vlastné náklady.
2. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť Nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom Nebytového priestoru, najmä zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním Nebytového priestoru spojené.

Článok V.

Výška a splatnosť nájomného

1. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať prenajímateľovi nájomné vo výške 10 801,80 € (slovom desaťtisícosemsto jeden EUR 80 centov) ročne.

Kalkulácia nájmu:

Základný nájom	154,88 m2 x 42,44€	6 573,24 €
Služby zahrnuté v nájme:		
Teplo		950,00 €
Teplá voda		300,00 €
Studená voda		200,00 €
Daň z nehnuteľnosti		991,23 €
Poistné		17,60 €
Elektrická energia		43,77 €
Služby spolu zahrnuté v nájme		2 502,60€
Príspevok do fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu		1 725,96 €
Ročné nájomné spolu		10 801,80 €

Nájom je podľa §38 ods.3-6 zákona č.222/2004 Z.z v znení neskorších predpisov oslobodený od dane.

Služby zahrnuté v nájme a príspevok do fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu obstaráva a uhrádza prenajímateľ v mene a na účet bytového domu (tzv. prechodné položky na účely dane z pridanej hodnoty).

2. Nájomca je povinný uhrádzať bytovému domu spôsobom uvedeným v ods. 4 príspevok do fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu č. 2017 na sídlisku Rozkvet v Považskej Bystrici a to vo výške stanovenej vlastníckmi bytov a nebytových priestorov v dome v celkovej sume 1 725,96 € (slovom jedentisíc sedemstodvadsaťpäť EUR 96 centov) ročne.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený výšku mesačného príspevku do fondu prevádzky, údržby a opráv domu č. 2017 na sídlisku Rozkvet v Považskej Bystrici v prípade zmeny rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome oznámiť nájomcovi vyhotoveným oznámením prenajímateľom.
4. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať Prenajímateľovi sumu v celkovej výške 900,15 € (slovom deväťsto EUR 15 centov) mesačne nasledovne:
Číslo účtu: SK87 0200 0000 0035 6000 1072 756,32 € VS: 3562301100
Číslo účtu: SK49 0200 0000 0035 6100 1082 143,83 € VS: 3562301100
5. Nájomné bude v zmysle čl. V. ods. 4 tejto Zmluvy uhrádzané mesačne najneskôr do 25. dňa bežného mesiaca.
6. V prípade omeškania Nájomcu s úhradou za nájom alebo za služby spojené s poskytovaním nájmu, je Prenajímateľ oprávnený požadovať od Nájomcu zaplatenie úrokov z omeškania vo výške, ktorú ustanovuje Nariadenie vlády č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.
7. V prípade omeškania s úhradou za nájom alebo za služby spojené s poskytovaním nájmu, je Nájomca okrem úrokov z omeškania v zmysle čl. V. ods. 5 tejto Zmluvy povinný aj na úhradu zmluvnej pokuty vo výške 0,05 % z ceny nájomného za každý aj začatý deň omeškania až do úhrady.
8. Prenajímateľ si vyhradzuje právo každoročne zvýšiť výšku základného nájmu o výšku miery inflácie vyhlásovanej Štatistickým úradom SR (pohyb cien za ktorých sa zmluva uzavrela, zmena právnych predpisov a pod.). Zvýšenie výšky nájomného je Prenajímateľ povinný písomne oznámiť Nájomcovi. Oznámenie bude obsahovať údaje o percente zodpovedajúcom ročnej miere inflácie meranej indexom spotrebiteľských cien, výpočte upravenej sumy dojednanej výšky nájomného a samotnej upravenej sumy dojednanej výšky nájomného.
9. Prenajímateľ vypracuje a doručí Nájomcovi ročné vyúčtovanie služieb za predchádzajúci kalendárny rok do 31. mája kalendárneho roka.
10. Zmluvné strany sa zaväzujú navzájom si uhradiť dlžnú sumu (preplatok/nedoplatok) podľa ročného vyúčtovania služieb (dlžná suma sa vypočíta ako rozdiel medzi výškou časti skutočných nákladov prislúchajúcich Nájomcovi a výškou sumy všetkých platieb uhradených Nájomcom za obdobie kalendárneho roka, ktorý je predmetom ročného vyúčtovania). Zmluvné strany sú povinné uhradiť si dlžnú sumu podľa ročného vyúčtovania v lehote 15 dní od jeho doručenia.

11. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený jednostranne upraviť celkovú výšku zálohových platieb za služby zahrnuté v nájme na základe výsledku ročného vyúčtovania nákladov za predchádzajúci rok, prípadne iných skutočností (napr. zvýšenie cien dodávateľov energií). Prenajímateľ vyhotoví o upravenej výške zálohových platieb Oznámenie. Upravená výška bude vychádzať z pomeru doteraz platných zálohových platieb a skutočnej výšky nákladov podľa ročného vyúčtovania za predchádzajúci rok a bude platná od 1. dňa nasledujúceho po doručení Oznámenia.

Článok VI.

Doba nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú. Doba nájmu začína plynúť dňom 01.08.2024
2. Nájomný vzťah založený touto Zmluvou saje možné ukončiť nasledovnými spôsobmi:
 - a) písomnou dohodou zmluvných strán,
 - b) v zmysle § 14 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov,
 - c) výpoveďou zo strany Nájomcu alebo Prenajímateľa a to aj bez udania dôvodu,
 - d) odstúpením od Zmluvy zo strany Prenajímateľa ak Nájomca napriek písomnej výstrahe užíva predmet nájmu alebo ak trpí užívanie predmetu nájmu takým spôsobom, že Prenajímateľovi vzniká škoda alebo mu hrozí značná škoda,
 - e) odstúpením od Zmluvy zo strany Nájomcu ak bol predmet nájmu odovzdaný v stave nespôsobilom na dohodnuté užívanie ale ak sa neskôr predmet nájmu stane bez toho, aby Nájomca porušil svoju povinnosť, nespôsobilým na dohodnuté užívanie.
3. Pri ukončení Zmluvy je výpovedná doba je dvoj mesačná (2) a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane na adresu uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy.
4. Výpoveď ako aj odstúpenie od Zmluvy musia byť písomné a doručené druhej zmluvnej strane na adresu uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy.

Článok VII.

Doručovanie

1. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky písomnosti, ktoré má doručiť jedna zmluvná strana druhej zmluvnej strane, budú doručované na adresu uvedenú v záhlaví Zmluvy, alebo na poslednú písomne oznámenú adresu na doručovanie.
2. Písomnosti budú doručované osobne alebo prostredníctvom pošty doporučene, pričom zásielka (písomnosť) sa bude považovať za doručení dňom jej prevzatia adresátom - zmluvnou stranou, dňom, kedy zmluvná strana odmietne osobne doručovanú alebo poštou doručovanú zásielku prevziať, alebo dňom, kedy pošta vráti doručovanú zásielku odosielajúcej zmluvnej strane ako nevyzdvihnutá v odbernej (úložnej) lehote alebo s oznámením adresát neznámy, prípadne ako zásielka nedoručená (s výnimkou doručovania ročného vyúčtovania). Písomnosti môžu byť doručované aj elektronicky

prostredníctvom e-mailu v prípade, že Nájomca dal Prenajímateľovi súhlas na doručovanie písomností prostredníctvom elektronickej komunikácie.

Článok VIII.

Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpisu obidvomi zmluvnými stranami.
2. Právne vzťahy vyplývajúce z tejto Zmluvy a v tejto Zmluve bližšie neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, Obchodného zákonníka, Občianskeho zákonníka a ustanoveniami ďalších všeobecne záväzných právnych predpisov SR.
3. Táto zmluva môže byť zmenená len na základe písomných dodatkov podpísaných oprávnenými zástupcami obidvoch zmluvných strán.
4. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzatvorili podľa svojej pravej a slobodnej vôle, bez nátlaku a tiesne, jej obsahu porozumeli a súhlasia s ním, na znak čoho túto zmluvu po prečítaní vlastnoručne podpisujú.
5. Zmluva je vyhotovená v dvoch (2) rovnopisoch, z ktorých jeden (1) obdrží Prenajímateľ a jeden (1) obdrží Nájomca.

Článok II.

Záverečné ustanovenia

1. Tento dodatok nadobúda platnosť a účinnosť dňom podpisu obidvomi zmluvnými stranami.
2. Dodatok je vyhotovený v dvoch (2) rovnopisoch, z ktorých jeden (1) obdrží Prenajímateľ a jeden (1) obdrží Nájomca.
3. Zmluvné strany vyhlasujú, že dodatok uzatvorili podľa svojej pravej a slobodnej vôle, bez nátlaku a tiesne, jej obsahu porozumeli a súhlasia s ním, na znak čoho túto zmluvu po prečítaní vlastnoručne podpisujú.

V Považskej Bystrici, dňa 12. 4. 2014

Prenajímateľ

Nájomca:

Mgr. Emil Haladej – Prokurista
Okresné stavebné bytové družstvo

Mgr. Anna Štefinová - riaditeľka
Materská škola