

Dodatok č. 5

k Zmluve č. 8/2006 o nájme nebytového priestoru, uzatvorenej podľa príslušných ustanovení Zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

Čl. I

Prenajímateľ: **Košický samosprávny kraj**
Sídlo: Námestie Maratónu mieru 1, 042 66 Košice
IČO: 35 541 016

Zastúpený: **Hotelová akadémia, Radničné námestie 1, Spišská Nová Ves**
Sídlo: Radničné námestie 1, 052 01 Spišská Nová Ves
IČO: 17078504
DIČ: 2020727093
IBAN: SK79 8180 0000 0070 0019 1742
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
konajúci prostredníctvom: Ing. Zuzana Sarnová, riaditeľka školy
(ďalej len „prenajímateľ“)

Nájomca: **Dipl. Ing. Peter Švač**
sídlo: Michalská 9, 053 21 Markušovce
zastúpený: Dipl. Ing. Peter Švač
bankové spojenie: Dexia banka, Spišská Nová Ves
IBAN: SK40 5600 0000 0035 4555 2001
IČO: 33056161
DIČ: 1023556391

(ďalej len „nájomca“)

Čl. II

Zmluvné strany sa dohodli na nasledovných zmenách:

V súlade so Zmluvou o nájme nebytových priestorov č. 8/2006 mení sa:

Článok IV. Nájomné a služby, ktorý znie:

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. 1 tejto zmluvy.
2. Za služby spojené s užívaním predmetu nájmu sa považuje najmä:
 - a) dodávka médií (vody, tepla a elektrickej energie), ktoré uhrádza nájomca prenájomcovi ako zálohové platby,
 - b) prevádzka a údržba spoločných priestorov, vrátane ich upratovania a ostatné náklady (tzn. revízie, odvoz komunálneho odpadu, odpisy, služby vrátnika), ktoré uhrádza nájomca prenájomcovi 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. 1 tejto zmluvy v prospech prenajímateľa.

3. Rozpis jednotlivých služieb a výška úhrad za služby sú uvedené v prílohe č. 1 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 ich 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 priestoroch nachádzajúcich sa v budove). Výpočet spotreby tepla upravuje vyhláška Ministerstva hospodárstva SR č. 503/2022 Z. z.. Výpočet spotreby vody upravuje vyhláška MŽP SR č. 397/2003 Z. z.. Nájomca je povinný do 31. januára kalendárneho roka nahlásiť prenajímateľovi počet zamestnancov za účelom celkového vyúčtovania podľa bodu 6 tohto článku.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné a úhrada za služby sú splatné štvrťročne, vždy do posledného dňa druhého mesiaca v príslušnom kalendárnom štvrťroku (28.02. resp. 29.02., 31.05., 31.08. a 30.11.) a platia sa súhrnne bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa.
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 jednostranne zvýšiť nájomné raz ročne o mieru inflácie zverejnenú Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok, maximálne však do výšky 10% dohodnutého ročného 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. 1 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. 1 a rozpisom zvýšených položiek služieb.

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. 1. 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 prenájomiteľovi právo odstúpiť od zmluvy podľa čl. VI bod 4 písm. a) tejto zmluvy.

Článok V. Doba nájmu, ktorý znie:

1. Táto zmluva sa uzatvára od 1. 9. 2006 na dobu neurčitú. Zmluvné ustanovenia nadobúdajú platnosť a účinnosť dňom podpísania zmluvy.

Článok VI. Ďalšie ustanovenia sa mení na Článok VII.

Článok VII. Záverečné ustanovenia sa mení na Článok VIII.

Článok VI., ktorý znie:

Skončenie nájmu

1. Nájom zaniká písomnou dohodou, výpoveďou alebo 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 zaniká:
 - a) zánikom predmetu nájmu,
 - b) zánikom právnickej osoby, ktorá je nájomcom,
 - c) smrťou nájomcu, pokiaľ dedičia po poručníkovi, ktorý bol nájomcom, do 30 dní od jeho smrti neoznámia prenájomiteľovi, že pokračujú v nájme.
4. Nájom tiež zaniká písomným odstúpením :
 - a) nájomcu od zmluvy podľa čl. II bod 9 tejto zmluvy,
 - b) prenájomiteľa bez predchádzajúceho písomného vyrozumenia 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 prenájomiteľom 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. III.

1. Ostatné ustanovenia Zmluvy, ktoré Dodatok č. 5 nemení, zostávajú bez zmeny v platnosti a účinnosti. Ak by niektoré ustanovenie Dodatku č. 5 bolo neplatné alebo by sa takým stalo neskôr, nie je tým dotknutá platnosť ostatných jeho ustanovení.
2. Dodatok č. 5 nadobúda platnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jeho zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.
3. Dodatok č. 5 je vyhotovený v dvoch rovnopisoch, po jednom rovnopise pre každú zmluvnú stranu.
4. Zmluvné strany prehlasujú, že Dodatok č. 5 uzatvárajú slobodne, vážne, určito a zrozumiteľne, nie v tiesni, omyle ani za nápadne nevýhodných podmienok. Ich zmluvná voľnosť v čase jej podpisu nie je ničím obmedzená. Obsahu Dodatku č. 5 rozumejú a na znak súhlasu s ňou a vôle byť ňou viazané ju podpisujú.

V Spišskej Novej Vsi dňa 12.02.2025

V dňa

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....
Ing. Zuzana Sarnová
riaditeľka školy

.....
Dipl. Ing. Peter Švač

Rozpis nájomného a úhrad za služby za jednu bunku a prislúchajúce priestory k Zmluve o nájme č. 8/2006

	m2	€ štvrťročne	€ ročne
Nájom - nebytové priestory	27,94	158,69	634,76
Nájom – spol. priestory	3,49	8,81	35,24
A/ Nájomné / štvrťrok / rok	31,43	167,50	670,00
záloha na spotrebu elektrickej energie		34,50	138,00
záloha na spotrebu vody		11,76	47,03
záloha na spotrebu tepla		56,00	224,02
ostatné náklady - paušálna platba		58,10	232,42
prevádzka a údržba spoločných priestorov, vrátane ich upratovania - paušálna platba		7,64	30,54
B/ Služby spojené s užívaním / štvrťrok / rok		168,00	672,01
SPOLU / 1. - 3. štvrťrok / rok		335,50	1 342,01
4. štvrťrok		335,51	