

Dohoda o náhrade za technické zhodnotenie majetku
k Zmluve o nájme nebytových priestorov č. 3186
podľa § 358 a nasl. Obchodného zákonníka, § 580 Občianskeho zákonníka

1/ Prenajíateľ:

Obchodné meno: **PREŠOV REAL, s.r.o.**
Sídlo: Slovenská 40, 080 01 Prešov
Obchodný register: Okresný súd Prešov
Oddiel: Sro
Vložka číslo: 2847/P
IČO: 31 722 814
DIČ: 2020521393
IČ DPH: SK2020521393
Zastúpený: JUDr. Michal Leščinský, konateľ
Bankové spojenie: UniCredit Bank Slovakia a.s. pobočka Prešov
Číslo účtu: SK98 1111 0000 0010 1976 4005 VS 3186 KS 0308
Kontaktné údaje: sekretariat@presovreal.sk, telefón: 051/7732084

(ďalej v texte ako „prenajíateľ“)

2/ Vlastník

Obchodné meno: **Mesto Prešov**
Sídlo: Hlavná 73, 080 01 Prešov
IČO: 00 327 646
Zastúpený: Ing. František Ol'ha, primátor mesta
DIČ: 2021225679
Bankové spojenie: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.
IBAN: SK05 1111 0000 0066 1991 1008

(ďalej v texte ako „vlastník alebo „mesto Prešov“)

3/ Nájomca:

Obchodné meno: **wave prešov s.r.o.**
Sídlo: Mirka Nešpora 1/4875, Prešov 080 01
Obchodný register: Okresný súd Prešov
Oddiel: Sro
Vložka číslo: 25501/P
Právna forma: spoločnosť s ručením obmedzeným
Zastúpenie: Ing. Marcel Humeňanský, konateľ
Mgr. Vladimír Moško, konateľ
IČO: 46 514 945
DIČ:
IČ DPH:
Bankové spojenie: ČSOB a.s.
Číslo účtu:
Kontaktné údaje: office@wave.sk, telefón: 0905 896 467
Číslo E schránky:

(ďalej v texte ako „nájomca“)

Článok I Úvodné ustanovenia

1. Dňa 01.01.2016 nadobudla účinnosť Komisionárska zmluva uzatvorená medzi Mestom Prešov ako komitentom a spoločnosťou PREŠOV REAL, s.r.o. ako komisionárom, predmetom ktorej je okrem iného uzatváranie nájomných zmlúv a iných typov zmlúv na nehnuteľnosti vo vlastníctve mesta Prešov.
2. Prenajímateľ a nájomca sú zároveň zmluvnými stranami platnej a účinnej Zmluvy o nájme nebytových priestorov č. 3186 zo dňa 14.11.2022 v znení jej dodatkov na dobu určitú do 30.10.2037 (ďalej len „nájomná zmluva“), ktorej predmetom je prenechanie do užívania predmetu nájmu špecifikovaného v bode 1 článku II nájomnej zmluvy a v neoddeliteľnej Prílohe č. 1 B/2022 Výpočtový list:
 - 2.1 nebytové priestory o celkovej výmere **344,67 m²** pozostávajúce z:
 - **časti o výmere 178,45 m²** – obchodné a kancelárske účely, služby a
 - **časti o výmere 166,22 m²** – verejnoprospešné účelynachádzajúce sa v budove na **I. nadzemnom podlaží** na ul. **Námestie Kráľovnej pokoja 3** v Prešove, s prideleným súpisným číslom 4791, číslo strediska 300, zapísaná na liste vlastníctva č. 6492, katastrálne územie Prešov, vedenom Okresným úradom Prešov, katastrálny odbor (ďalej len „Predmet nájmu“). Prenajaté nebytové priestory uvedené v ods. 2 tohto článku tejto Dohody sú vyznačené šrafovaním na Situačnom pláne (pôdoryse), ktorý tvorí prílohu č. 1 tejto Dohody.
3. Nájomné bolo v nájomnej zmluve dohodnuté na sumu vo výške **10 129,96 €/celková výmera predmetu nájmu (344,67 m²)/rok** (jednostranne upravovaná prenajímateľom o ročnú mieru inflácie oznámenú Štatistickým úradom Slovenskej republiky za predchádzajúci kalendárny rok).
4. Nájomca písomne požiadal prenajímateľa a vlastníka predmetu nájmu o realizáciu technického zhodnotenia predmetu nájmu. Mestské zastupiteľstvo mesta Prešov Uznesením č. 134/2023 zo dňa 3.5.2023 (ďalej len „Uznesenie č. 134/2023“) schválilo realizáciu technického zhodnotenia Predmetu nájmu do majetku mesta, max v maximálnej hodnote 63 949,16 € v súlade a rozsahu **podľa Investičného zámeru** (Príloha k Uzneseniu č. 1) a **Krycieho listu stavby** (Príloha k Uzneseniu č. 2) **s podmienkou, že len časť technického zhodnotenia predmetu nájmu vo výške 36 001,60 € bude predmetom zápočtu s nájomným.**
5. Technické zhodnotenie, ktoré realizoval nájomca na základe predložených faktúr (VS 202307 a VS 202315) v celkovej výške 52 325,54 € zo dňa 25. 10. 2023, čo bolo **prevzaté** písomným Protokolom o prevzatí - odovzdaní prác v NS Družba podpísanými zamestnancami zmluvných strán t. j. prenajímateľom, nájomcom a vlastníkom mestom Prešov **a zaradené vlastníkom do majetku mesta Prešov.**
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že údaje uvedené v záhlaví tejto zmluvy sú pravdivé a aktuálne. Zaväzujú sa vzájomne bez meškania oznámiť druhej zmluvnej strane každú zmenu, ktorá by mohla mať vplyv na plnenie zmluvných záväzkov. Sú si vedomé, že pri neoznámení takejto skutočnosti budú znášať následky, ktoré môžu druhej zmluvnej strane z neznalosti týchto údajov vzniknúť.

Článok II Predmet dohody

1. Predmetom tejto dohody je náhrada za technické zhodnotenie predmetu nájmu realizované nájomcom v hodnote 30 001,33 €, ktoré bude uhradené vlastníkom formou započítania s nájomným vo výške podľa ustanovenia čl. V ods. 1 v znení ods. 2 a ods. 5 nájomnej zmluvy a Rozpisu platieb.
2. Technické zhodnotenie predmetu nájmu, ktoré je predmetom zápočtu pozostáva z:
 - dobudovanie zádveria pre zásobovanie, WC pre verejnosť a WC pre zamestnancov, kanceláriu, šatňu, skladové priestory, priestor pre prípadnú kuchyňu elektroinštalácia, vzduchotechnika a ďalšie úpravy podľa projektovej dokumentácie a **podľa Investičného zámeru** (Príloha k Uzneseniu č. 1) a **Krycieho listu stavby** (Príloha k Uzneseniu č. 2).
3. Zmluvné strany sa dohodli, že vzhľadom na skutočnosť, že investíciami realizovanými v zmysle bodu 2 tohto článku tejto dohody došlo k **technickému zhodnoteniu predmetu nájmu ako majetku vlastníka**, vlastník tieto investície ako technické zhodnotenie preberá do svojho majetku a v dôsledku toho mu vzniká **záväzok uhradiť nájomcovi náhradu za technické zhodnotenie predmetu nájmu – vo výške 30 001,33 € EUR** (hodnota technického zhodnotenia) a **nájomcovi vzniká z tohto titulu pohľadávka voči vlastníkovi** vo výške 30 001,33 €.
4. **Prenajímateľ touto dohodou bezodplatne postupuje vlastníkovi pohľadávky vo výške 30 001,33 € voči nájomcovi z titulu nájomného** podľa článku V. nájomnej zmluvy a Rozpisu platieb a to **odo dňa účinnosti dohody až do zániku pohľadávky nájomcu voči vlastníkovi**:
 - 4.1 Nájomné bolo v nájomnej zmluve dohodnuté na **10 129,96 € / celková výmera predmetu nájmu t. j. 344,67 m² / rok**.
Mesačne predstavuje výška nájomného pre rok 2023 sumu vo výške **1 142,66 € s DPH** splatné vždy k 05. dňu príslušného kalendárneho mesiaca.
 - 4.2 Výška nájomného je prenajímateľom jednostranne upravovaná o ročnú mieru inflácie oznámenú Štatistickým úradom Slovenskej republiky za predchádzajúci kalendárny rok.
5. Vlastník dňom nadobudnutia účinnosti tejto dohody preberá pohľadávky v zmysle bodu 4 tohto článku a stáva sa z tohto titulu v právnych vzťahoch zodpovedajúcich preberaným pohľadávkam novým veriteľom, resp. budúcim veriteľom.
6. Vlastník ako nový veriteľ pohľadávky špecifikovanej v bode 4 tohto článku a nájomca sa dohodli, že okamihom splatnosti každej z týchto pohľadávok vlastníka sa tieto po zvyšnú dobu nájmu budú jednotlivito započítavať s časťou pohľadávky nájomcu voči vlastníkovi (špecifikovaná v bode 1 tohto článku) vo výške týchto jednotlivých pohľadávok vlastníka t. j. prislúchajúcej výške mesačného nájmu platného pre príslušný kalendárny rok, **a to až do zániku pohľadávky nájomcu voči vlastníkovi**.
7. Vlastník a nájomca sa zároveň dohodli, že tieto budúce započítania sa uskutočnia v okamihu stretu predmetných pohľadávok na základe tejto dohody, takže k započítaniu nebude potrebný žiadny ďalší jednostranný úkon účastníkov tohto záväzkového vzťahu ani ich ďalšia dohoda.

8. Po započítaní sumy náhrady za technické zhodnotenie predmetu nájmu vo výške 30 001,33 € podľa čl. II ods. 1 tejto dohody s nájomným je **nájomca povinný platiť nájomné v súlade s ustanovením čl. V nájomnej zmluvy a Rozpisom platieb na účet prenajímateľa .**

Článok III Doba trvania dohody

1. Dohoda sa uzatvára na dobu odo dňa účinnosti tejto dohody do započítania celej sumy náhrady za technické zhodnotenie predmetu nájmu s nájomným t. j. do výšky 30 001,33 €.
2. Dohoda môže skončiť na základe písomnej dohody zmluvných strán.
3. Dohoda končí v prípade vypovedania Zmluvy o nájme nebytových priestorov č. 3186 zo dňa 14.11.2022 v znení jej dodatkov uzatvorená medzi zmluvnými stranami.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade skončenia dohody pred uplynutím doby na ktorú bola uzatvorená, bude vysporiadanie investícií riešené novou zmluvou tak, že:
 - a) Ak prenajímateľ odstúpi od zmluvy alebo vypovie nájomnú zmluvu z dôvodov uvedených v článku IV bod 4. nájomnej zmluvy, nebude nájomcovi vrátená zostávajúca nezapočítaná časť náhrady za technické zhodnotenie predmetu nájmu.
 - b) Ak prenajímateľ vypovie nájomnú zmluvu z iného dôvodu ako je uvedené v článku IV bod 4. nájomnej zmluvy alebo bez uvedenia dôvodu, bude nájomcovi vrátená zostávajúca nezapočítaná časť náhrady za technické zhodnotenie predmetu nájmu.
 - c) Ak nájomca vypovie nájomnú zmluvu bez uvedenia dôvodu, nebude nájomcovi vrátená zostávajúca nezapočítaná časť náhrady za technické zhodnotenie predmetu nájmu.
 - d) V prípade, že ku dňu ukončenia nájomného vzťahu nedôjde k úplnému započítaniu vyčísleného nájomného prenajímateľom v nájomnej zmluve a preinvestovaných finančných prostriedkov do predmetu nájmu, nájomca a vlastník uzavrú dohodu o urovnaní, na základe ktorej je nájomca po ukončení nájmu oprávnený požadovať úhradu zostávajúcej časti technického zhodnotenia, s výnimkou podľa článku III bod 4 písm. a) a písm. c) alebo pokiaľ sa nedohodnú inak.

Článok IV Záverečné ustanovenia

1. Ak je niektoré ustanovenie tejto Dohody neplatné alebo sa takým stane, nemá to vplyv na platnosť a účinnosť ostatných ustanovení Dohody. Namiesto takéhoto ustanovenia sa použije ustanovenie platných právnych predpisov čo najviac zodpovedajúce účelu tejto Dohody, ktoré nahradí neplatné ustanovenie.
2. Obsah tejto Dohody je možné meniť a dopĺňať iba písomnými, dodatkami označenými poradovým číslom, podpísanými oprávnenými osobami zastupujúcimi zmluvné strany.
3. Táto Dohoda je vyhotovená v piatich originálnych rovnopisoch, pričom vlastník obdrží 2 rovnopisy, prenajímateľ obdrží dva rovnopisy a nájomca obdrží jeden rovnopis. tejto Dohody.

4. Zmluvné strany prehlasujú, že súhlasia s obsahom Dohody, že bola spísaná na základe pravdivých údajov, ich slobodnej vôle, nebola dojednaná v tiesni, ani za inak nevýhodných podmienok, pričom im nie sú v dobe podpisu tejto Dohody známe žiadne okolnosti, ktoré by mali vplyv na jej obsah či mohli obmedziť jej účinnosť.
5. Dohoda nadobúda platnosť dňom jej podpísania oprávnenými zástupcami zmluvných strán a účinnosť podľa ustanovenia zákona § 47a ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.
6. Táto Dohoda podlieha podľa zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, povinnému zverejneniu v Centrálnom registri zmlúv vedenom na Úrade vlády Slovenskej republiky (ďalej len „CRZ“).

V Prešove, dňa _____
Za prenajímateľa:

V Prešove, dňa _____
Za nájomcu:

PREŠOV REAL, s.r.o.
JUDr. Michal Leščinský, konateľ

wave prešov s.r.o.
Mgr. Vladimír Moško
Ing. Marcel Humeňanský

V Prešove, dňa _____
Za vlastníka:

Mesto Prešov
Ing. František Olša, primátor mesta