

Dodatok č. 1 k Zmluve o nájme nebytových priestorov č. 6114

uzavretá v zmysle zákona č. 116/90 Zb. v znení neskorších predpisov medzi týmito zmluvnými stranami:

1/ Prenajímateľ:

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 6114 KS 0308
Kontaktné údaje: sekretariat@presovreal.sk, telefón: 051/7732084
(ďalej v texte ako „**Prenajímateľ**“ v príslušnom gramatickom tvare)

a

2/ Nájomca:

Obchodné meno: Ing. Ján Šima
Miesto podnikania: Šrobárova 18, 080 01 Prešov
Registrácia:
Číslo živ. registra:
IČO: 10734163
DIČ:
Bankové spojenie:
Číslo účtu:
Kontaktné údaje:
Číslo E schránky:
(ďalej v texte ako „**nájomca**“ v príslušnom gramatickom tvare)

(prenajímateľ a nájomca ďalej v texte spolu ako „**zmluvné strany**“ v príslušnom gramatickom tvare)

sa dohodli na nasledovnom Dodatku č. 1
k Zmluve o nájme nebytových priestorov č. 6114 zo dňa 28.06.2023

1) Pôvodný článok V uvedenej zmluvy sa vypúšťa a nahrádza nasledovným novým znením:

Článok V

Nájomné a platobné podmienky

- Nájomca je povinný za Predmet nájmu tejto Zmluvy platiť nájomné nasledovne:
 - 1.1 Za predmet nájmu podľa článku II bod 1. tejto Zmluvy vo výške 27,50 € bez DPH /1 m²/rok, t.j.: **6 157,54 € bez DPH/rok**,
(výpočet: 223,91 m² x 27,50 € /1m²/rok = 6 157,54 €).
Celková výška nájomného predstavuje sumu: 6 157,25 € bez DPH / rok.
 - 1.2 Po uplatnení inflácie k 01.05.2024 je aktuálna výška ročného nájmu v sume: **6 804,07 € bez DPH / rok**
(výpočet: 223,91 m² x 30,3875 € /1m²/rok = 6 804,07 € bez DPH / rok).
- V tejto výške nájomného nie sú zahrnuté úhrady nákladov za služby spojené s nájmom (výška a spôsob úhrady je definovaný v článku VI. tejto Zmluvy a v Prílohe 1A/2024). Prenajímateľ si vyhradzuje právo k nájmu pripočítať DPH podľa platných právnych predpisov zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty.
- Nájomca sa zaväzuje uhrádzať nájomné riadne a včas, a to v mesačných splátkach vo výške **567,01 € s DPH** (slovom: päťstošesťdesiatšesť eur a jeden cent) so splatnosťou do 5. dňa príslušného kalendárneho mesiaca, za ktorý platí nájom a vo výške určenej podľa každoročne zasielaného daňového dokladu Rozpisu platieb za nájom a služby nebytových priestorov k Zmluve o nájme nebytových priestorov (ďalej v Zmluve len ako „Rozpis platieb“) a Výpočtového listu (Príloha: 1B/2024), ktoré tvoria neoddeliteľnú súčasť tejto Zmluvy. Prílohy sa budú číslavať arabskou číslicou za ktorou nasleduje veľké písmeno latinskej abecedy (VZOR: Príloha 1A/ROK, 2A/ROK a nasledujúce).

4. Zmluvné strany sa dohodli, že platbu za nájomné bude Nájomca uhrádzať bezhotovostným prevodom na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy. Peňažný záväzok Nájomcu zaplatiť nájomné sa považuje za splnený okamihom pripísania peňažných prostriedkov na bankový účet Prenajímateľa.
 - 4.1 Ak deň začiatku nájomného vzťahu pripadne na iný než prvý deň príslušného kalendárneho mesiaca, Nájomca je povinný zaplatiť alikvotnú časť nájomného za takýto prvý neúplný kalendárny mesiac so splatnosťou uvedenou v Rozpise platieb.
 - 4.2 Ak deň skončenia nájomného vzťahu pripadne na iný než posledný deň príslušného kalendárneho mesiaca, Nájomca je povinný zaplatiť alikvotnú časť nájomného za takýto posledný neúplný kalendárny mesiac so splatnosťou uvedenou v Rozpise platieb.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca do 5 kalendárnych dní odo dňa podpísania tejto Zmluvy zloží na účet Prenajímateľa jednorazovú finančnú zábezpeku (ďalej len „depozit“) vo výške 1-mesačnej splátky v zmysle Rozpisu platieb.
6. Depozit slúži na zabezpečenie prípadných pohľadávok Prenajímateľa voči Nájomcovi z dôvodu neplatenia nájomného alebo úhrad za plnenia vyplývajúce zo Zmluvy, z dôvodu spôsobenej škody na Predmete nájmu alebo jeho zariadení alebo v súvislosti s inými pohľadávkami súvisiacimi s užívaním Predmetu nájmu.
 - 6.1 Na základe písomnej výzvy Prenajímateľa je Nájomca povinný v lehote jedného mesiaca odo dňa jej doručenia doplniť depozit do pôvodne dohodnutej výšky, ak Prenajímateľ preukázateľne použije depozit alebo jeho časť na úhradu svojich splatných pohľadávok voči Nájomcovi v súlade s ods. 5.1 tohto článku tejto Zmluvy.
 - 6.2 Po skončení nájmu je Prenajímateľ povinný vrátiť Nájomcovi nevyčerpanú časť depozitu najneskôr v lehote jedného mesiaca odo dňa, keď Nájomca vypratal nebytový priestor a vysporiadal s Prenajímateľom všetky nároky súvisiace s nájomným vzťahom.
7. Prenajímateľ si vyhradzuje právo jednostranne upraviť výšku nájomného a výšku za služieb spojených s užívaním Predmetu nájmu v prípade zmeny cenových predpisov, všeobecne záväzných právnych predpisov Prenajímateľa a ďalších interných predpisov Prenajímateľa alebo vlastníka nebytových priestorov, upravujúcich prenájom nehnuteľností (napr. podľa mechanizmu stanovenia oceňovania prenájmu nehnuteľností, v závislosti od nárastu cien na trhu a nárastu nákladov na prevádzku a údržbu nebytových priestorov; a to v súlade s platnou právnou úpravou s cieľom efektívneho a hospodárneho nakladania s majetkom mesta Prešov, a to na základe písomného jednostranného oznámenia s uvedením novej výšky nájomného v Rozpise platieb, ktoré sa nájomca zaväzuje akceptovať.
8. Prenajímateľ má právo každoročne k 31.3. upraviť výšku nájomného o výšku miery inflácie stanovenej Štatistickým úradom Slovenskej republiky za bezprostredne predchádzajúci kalendárny rok a zverejnenú Štatistickým úradom v januári nasledujúceho roka, a to na základe písomného jednostranného oznámenia s uvedením novej výšky nájomného v Rozpise platieb, ktoré sa nájomca zaväzuje akceptovať.

2) Pôvodný článok VI uvedenej zmluvy sa vypúšťa a nahrádza nasledovným novým znením:

Článok VI

Podmienky úhrad nákladov za služby spojené s nájmom

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude mesačne uhrádzať prenajímateľovi zálohové platby za prevádzkové náklady za služby spojené s užívaním predmetu nájmu (vyúčtované) a paušálne poplatky (nevyúčtované) v nasledujúcej výške:

Zálohové platby:		
1.1 elektrická energia (spoločné priestory)	21,00 € bez DPH	25,20 € s DPH/ mesačne
Paušálne poplatky:		
1.2 poplatok za výkon správy	7,00 € bez DPH	8,40 € s DPH / mesačne
<i>(ďalej len „náklady na služby spojené s nájmom“)</i>		
Náklady za služby spojené s nájmom spolu:	28,00 € bez DPH	33,60 € s DPH / mesačne
2. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať náklady za služby spojené s nájmom nasledovne:
 - 2.1 Úhrada služieb zálohovo mesačne zálohovou platbou vo výške **33,60 € s DPH** (slovom: tridsaťtri eur 60/100 centov) so splatnosťou do 5. dňa príslušného kalendárneho mesiaca a vo výške určenej podľa každoročne zasielaného daňového dokladu Rozpisu platieb.
 - 2.2 Ak sa v priebehu kalendárneho roka zvýši cena nákladov za služby spojené s nájmom alebo dôjde k zmene DPH, prípadne k nedoplatku z vyúčtovania za predchádzajúce obdobie, Prenajímateľ je oprávnený

jednostranne upraviť výšku zálohových platieb podľa jednostranného písomného oznámenia a Nájomca sa zaväzuje platiť úhradu nákladov za služby spojené s nájmom primerane zvýšenú.

3. Nájomca je povinný uhradiť Prenajímateľovi náklady za spotrebované služby spojené s nájmom, ktoré Prenajímateľ poskytuje sám alebo prostredníctvom dodávateľov. Skutočné náklady za služby spojené s nájmom za predchádzajúci kalendárny rok budú nájomcovi vyúčtované podľa tohto bodu, nevyklučujúc vyúčtovanie jednotlivých služieb individuálne. Vyúčtovanie platieb za služby bude vykonané Prenajímateľom jedenkrát ročne najneskôr do 31.05. kalendárneho roka a to spôsobom:
 - 3.1 **elektrická energia** je vyrátaná rozúčtovaním celkovej fakturácie na jednotlivých nájomcov podľa stavov podružných elektromerov.
 4. Paušálny poplatok za výkon správy zahŕňa najmä nie však výlučne administratívne náklady spojené so zmluvnými vzťahmi, fakturáciou, účtovaním, právnym zastupovaním, výkony správcu so zabezpečovaním odpočtov a chodu médií (služieb), poistením zodpovednosti a ďalšie.
 5. V dohodnutom nájomnom nie sú zahrnuté poplatky za **odvoz odpadu** (v zmysle zákona č. 582/2004 Z. z.), **upratovanie**. Tieto poplatky a náklady znáša sám Nájomca a platby za tieto médiá a služby budú riešené samostatnými odberateľskými zmluvami s dodávateľmi týchto služieb. Účinnosť týchto samostatných odberateľských zmlúv s dodávateľmi týchto služieb bude viazaná na účinnosť Zmluvy. Kópie týchto zmlúv (dokladov) predloží Nájomca Prenajímateľovi najneskôr do 15 dní odo dňa účinnosti Zmluvy. V opačnom prípade sa bude tento nedostatok považovať za závažné porušenie Zmluvy v dôsledku čoho má Prenajímateľ právo ukončiť tento nájomný vzťah výpoveďou v zmysle článku IV ods. 5 Zmluvy.
 6. Prenajímateľ doručí vyúčtovaciu faktúru Nájomcovi podľa ustanovení článku VIII VZP so splatnosťou uvedenou vo vyúčtovacej faktúre.
 7. Prípadný nedoplatok vyplývajúci z vyúčtovania nákladov na služby spojené s nájmom poukáže Nájomca Prenajímateľovi v lehote do 30.6. príslušného kalendárneho roka v ktorom bolo vyúčtovanie vyhotovené.
 - 7.1 V prípade vzniku nedoplatku si prenajímateľ vyhradzuje právo jednostranne stanoviť novú výšku zálohových platieb na ďalšie obdobie za služby spojené s nájmom, a to na základe písomného jednostranného oznámenia s uvedením novej výšky zálohových platieb v Rozpise platieb, ktoré sa nájomca zaväzuje akceptovať.
 8. Prípadný preplatok poukáže prenajímateľ na účet Nájomcovi len v prípade, ak Nájomca nemá voči Prenajímateľovi žiadne záväzky, a to najneskôr do 31.7. príslušného kalendárneho roka, v ktorom bolo vyúčtovanie vyhotovené.
 - 8.1 Nájomca môže požiadať Prenajímateľa o zmenu úpravu výšky zálohových platieb najneskôr do 30.6. príslušného kalendárneho roka písomnou žiadosťou zaslanou na adresu prenajímateľa uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy alebo emailom na sekretariat@presovreal.sk.
 - 8.2 Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ má právo použiť preplatok z vyúčtovania na úhradu akýchkoľvek záväzkov Nájomcu vyplývajúcich zo Zmluvy (napríklad na úhradu splatnej pohľadávky, na krytie škôd, ktoré spôsobí nájomca na Predmete nájmu a pod.).
 - 8.3 V prípade preplatku ku koncu nájomného vzťahu je Prenajímateľ povinný preplatok Nájomcovi vrátiť do 30 dní od ukončenia nájomného vzťahu len v prípade ak Nájomca nemá voči Prenajímateľovi žiadne záväzky.
 9. Podklady k fakturácii sú k dispozícii u Prenajímateľa.
 10. V prípade omeškania Nájomcu s úhradou nájomného za Predmet nájmu a nákladov za služby spojené s nájmom riadne (v stanovenej výške a včas), je Nájomca povinný uhradiť zákonný úrok z omeškania podľa Obchodného zákonníka (v spojení s Nariadením Vlády SR č. 21/2013 Z.z. v platnom znení) a poplatok za výzvu na úhradu (telefonickú či písomnú) podľa článku VI VZP.
 11. Ak nájomca neuhradí nájomné za Predmet nájmu a náklady za služby spojené s nájmom riadne (v stanovenej výške a včas), je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu aj zaplatenie paušálnej náhrady nákladov spojených s uplatnením pohľadávky, a to bez potreby osobitného upozornenia, vo výške podľa ust. § 2 nariadenia Vlády SR č. 21/2013 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov.
- 3) Pôvodné ustanovenia bod 11, 12, 13,14, 17 a 18 Článku VIII sa vypúšťajú a nahrádzajú nasledovným novým znením:**

Článok VIII

Práva a povinnosti zmluvných strán

12. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu (najneskôr do 5 dní), písomne oznámiť Prenajímateľovi každú zmenu údajov, ktoré by mohli mať vplyv na plnenie zmluvných záväzkov (napr. zmena podnikateľského oprávnenia, zrušenie podnikateľského oprávnenia, zmena miesta podnikania, zmena obchodného mena, zmena

korešpondenčnej adresy a pod.). Nájomca je povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 100 Eur za nedodržanie povinnosti podľa predchádzajúcej vety.

13. Nájomca nie je oprávnený umiestňovať na Predmete nájmu, budove v ktorej sa Predmet nájmu nachádza a v spoločných priestoroch reklamné, informačné alebo propagačné zariadenia/wallboardy na reklamu alebo propagáciu svojej prevádzky alebo svojich sponzorov (okrem prípadu uvedeného v čl. II VZP).
14. Nájomca nie je oprávnený prenechať Predmet nájmu alebo jeho ktorúkoľvek časť do podnájmu (alebo umožniť užívanie Predmetu nájmu akýmkoľvek iným spôsobom alebo akoukoľvek inou formou tretej osobe) iným fyzickým alebo právnickým osobám bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa a Nájomca nesmie Predmet nájmu žiadnym spôsobom zaťažiť.
 - 14.1 Nájomca sa zaväzuje pri ukončení tejto zmluvy preukázať ukončenie podnájomnej zmluvy predložením výpovede alebo dohody o ukončení podnájomnej zmluvy.
 - 14.2 Za porušenie povinností v bode 11 a 11.1 je Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 10 Eur za každý, aj začatý deň trvania porušenia tejto povinnosti. Nárok Prenajímateľa na náhradu škody v plnej výške a oprávnenie ukončiť nájom tým nie sú dotknuté.
15. Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa postúpiť svoje práva a/alebo povinnosti vyplývajúce zo Zmluvy na tretiu osobu:
 - 15.1 Ak Nájomca postúpi svoje práva a/alebo povinnosti podľa Zmluvy, Nájomca bude spoločne a nerozdielne zodpovedný spolu s postupníkom (nadobúdateľom) voči Prenajímateľovi za plnenie povinností podľa Zmluvy, ibaže Prenajímateľ bude výslovne písomne súhlasiť s oslobodením Nájomcu od jeho povinností podľa Zmluvy.
17. Nájomca na seba preberá všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov a je povinný dodržiavať platné právne predpisy v oblasti bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, civilnej obrany a požiarnej ochrany a ochrany majetku a plnenie všetkých povinností z nich vyplývajúcich zabezpečiť na vlastné náklady, a to podľa podmienok uvedených v Článku III VZP.
18. Nájomca je povinný uhrádzať všetky náklady spojené s opravami a úpravami účelovej povahy a obvyklým udržiavaním Predmetu nájmu a náklady na drobné opravy na Predmete nájmu uvedené v čl. IV VZP a postupovať v súlade s týmto článkom.

- 4) Ostatné náležitosti uvedenej Zmluvy, pokiaľ neodporujú tomuto Dodatku č. 1, ostávajú nezmenené v platnosti.
- 5) Dodatok č. 1 nadobúda platnosť dňom podpísania oprávnenými zástupcami zmluvných strán a účinnosť dňa 1.6.2024 v zmysle zákona § 47a ods. 2 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov. Dodatok č. 1 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“).
- 6) Zástupcovia Zmluvných strán vyhlasujú, že sú oprávnení konať v mene zmluvnej strany a zaväzovať zmluvnú stranu svojim podpisom.
- 7) Zmluvné strany vyhlasujú, že Dodatok č. 1 uzavreli slobodne, vážne, určite a zrozumiteľne, ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená a na znak súhlasu s obsahom Zmluvy ju nie v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok podpisujú.
- 8) Tento Dodatok č. 1 je povinne zverejňovanou zmluvou a nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v zmysle príslušnej platnej legislatívy.
- 9) Dodatok č. 1 je vyhotovený v dvoch exemplároch, pričom 1 vyhotovenie obdrží Prenajímateľ a 1 vyhotovenie obdrží Nájomca.

V Prešove, dňa _____

V Prešove, dňa _____

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

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

Ing. Ján Šima