

Dodatok č. 2

K Zmluve o nájme nebytových priestorov č. 276/2018/06/MK zo dňa 13.03.2018 uzatvorenej podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov medzi mestom Zvolen ako prenajímateľom a obchodnou spoločnosťou JK TRADE s.r.o. ako nájomcom, zmenenej a doplnenej Dodatkom č. 1 zo dňa 24.06.2022 (ďalej len „zmluva o nájme“)

č. 469/2023/06/FL

Zmluvné strany :

Prenajímateľ :

Mesto Zvolen

Námestie slobody 22, 960 01 Zvolen

Číslo elektronickej schránky na portáli ÚPVS: E0005587942

Zastúpené Ing. Vladimírom Maňkom, primátorom

IČO: 00 320 439

DIČ:

IČ DPH:

Bankové spojenie:

Číslo účtu:

BIC/SWIFT:

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca :

Názov: JK TRADE s.r.o.

Sídlo: Stredisková 11, 962 21 Lieskovec

Zastúpený: Mgr. Ján Krajčovic, konateľ

PhDr. Ján Krajčovic, konateľ

Zapísaný v: Obchodnom registri Okresného súdu Banská Bystrica

Oddiel: Sro, vložka číslo: 15263/S

IČO: 44 347 481

DIČ:

IČ DPH:

Bankové spojenie:

Číslo účtu:

BIC/SWIFT:

(ďalej len „nájomca“)

(Prenajímateľ a nájomca ďalej spolu len „zmluvné strany“)

sa dohodli na nasledovnej zmene a doplnení zmluvy o nájme:

I.
Zmena a doplnenie zmluvy o nájme

1.1. Za článok IV. zmluvy o nájme sa vkladá nový článkom IV.A s nasledovným znením:

IV.A
Inflácia 2023

1. V zmysle článku 15 ods. 5 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Zvolen zo dňa 29.03.2022 prenajímateľ v závislosti od miery inflácie upraví ročnú výšku nájmu o mieru inflácie vyhlásenú k 31.decembru predchádzajúceho roka v prípade, že miera inflácie je vyššia ako 5 %, pričom sa miera inflácie zohľadní vypracovaním dodatku k platnej zmluve a uplatní vo výške nad 5 %.
2. Podľa Potvrdenia o miere inflácie v SR zo dňa 13.01.2023, ktoré vydal Štatistický úrad Slovenskej republiky dosiahla miera inflácie meraná indexom spotrebiteľských cien v roku 2022 oproti predchádzajúcemu roku v priemere 12,8 %. Predmetné potvrdenie tvorí prílohu č. 6 tejto zmluvy.
3. V súlade s bodmi 1. a 2. tohto článku sa ročné nájomné od 15.12.2023 zvyšuje o 7,8 % a to na základe nasledovného výpočtu:

$$9,44 \text{ m}^2 \times 60,00 \text{ Eur/m}^2/\text{rok} = 566,40 \text{ Eur/rok} \rightarrow 566,40 \times 1,078 = 610,58 \text{ Eur/rok.}$$

Mesačné nájomné od 15.12.2023 je vo výške 50,88 Eur.

4. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať nájomné od 15.12.2023 na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy **mesačne vo výške 50,88 Eur** vždy najneskôr **do 15. dňa príslušného mesiaca** s uvedením variabilného symbolu **1710059052**, bez predchádzajúceho vyzvania prenajímateľom.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že v súlade s článkom IV. bod 6. tejto zmluvy za obdobie od 01.01.2023 do dňa 14.12.2023 doplatí nájomca alikvotnú čiastku upravenej výšky nájmu z dôvodu inflácie **vo výške 42,12 Eur** na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy najneskôr **do 28.12.2023**, bez vyzvania prenajímateľa s uvedením variabilného symbolu: **1710059052**.

1.2. Článok V. zmluvy o nájme sa nahrádza novým článkom V. s nasledovným znením:

V.
Úhrada nákladov za služby spojené s nájmom

1. Prenajímateľ bude nájomcovi počas trvania doby nájmu poskytovať služby spojené s užívaním predmetu nájmu v súlade s výpočtovým listom zo dňa 13.07.2023, ktorý je prílohou č. 7 tejto zmluvy a tvorí jej neoddeliteľnú časť.
2. Zmluvné strany sa dohodli na úhrade zálohových platieb za služby spojené s užívaním nebytového priestoru špecifikovaného v článku I. bod 2. tejto zmluvy v zmysle výpočtového listu zo dňa 13.07.2023, t. j. ročná úhrada za služby spojené s nájmom je vo výške **300,00 Eur** (slovom **tristo eur**).
3. Zálohové platby za služby spojené s nájmom bude nájomca poukazovať **mesačne vo výške 25,00 Eur** (slovom **dvadsaťpäť eur**) na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy vždy **najneskôr do 15. dňa príslušného mesiaca** s uvedením variabilného symbolu **1710059052**, bez predchádzajúceho vyzvania

- prenajímateľom.
4. Množstvo dodaného tepla do prenajatých priestorov bude merané pomerovými rozdeľovačmi vykurovacích nákladov (ďalej len „PRVN“) umiestnenými na radiátoroch. Nájomca sa zaväzuje PRVN chrániť pred poškodením a umožniť oprávneným zamestnancom prenajímateľa a zamestnancom oprávnenej servisnej organizácie prístup k nim za účelom zistenia spotreby tepla. V prípade poškodenia PRVN, resp. odstránenia, odpadnutia alebo oddelenia PRVN od radiátora alebo z radiátora je nájomca povinný túto skutočnosť nahlásiť prenajímateľovi, resp. servisnej organizácii bezodkladne. V prípade poškodenia PRVN bude nájomcovi vyúčtovaná spotreba tepla v zmysle platných predpisov a nájomca je povinný uhradiť náklady spojené s inštaláciou nového PRVN.
 5. Nájomca sa zároveň zaväzuje uhrádzať pomerné náklady za užívanie spoločných priestorov v budove Domu služieb na ulici J. Kozáčka č. 2182/11 vo Zvolene v súlade s výpočtovým listom zo dňa 13.07.2023.
 6. Ak sa nájomca dostane do omeškania s úhradou zálohy za služby spojené s nájmom, je povinný zaplatiť prenajímateľovi úroky z omeškania v sadzbe podľa Nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 21/2013 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Obchodného zákonníka v znení predpisu č. 303/2014 Z. z. a zmluvnú pokutu vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý, aj začatý deň omeškania. Uplatnením zmluvnej pokuty nie je dotknutý nárok prenajímateľa na náhradu škody v plnej výške.
 7. Ročné vyúčtovanie nákladov za služby spojené s nájmom vyúčtuje prenajímateľ nájomcovi po obdržaní vyúčtovacej faktúry od dodávateľov energií. Nájomca uhradí prenajímateľovi vyúčtovaný rozdiel na základe vyúčtovacej faktúry vystavenej prenajímateľom s dátumom splatnosti a variabilným symbolom uvedeným na vyúčtovacej faktúre. To rovnako platí pre prenajímateľa v prípade preplatku.
 8. V prípade, ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre výpočet zálohovej platby za služby spojené s nájmom nebytového priestoru podľa bodu 1 tohto článku zmluvy (napr. zmena právnych predpisov alebo cenových predpisov, zmena rozsahu služieb, zmena preukázateľných nákladov na služby spojené s nájmom), prenajímateľ má právo zmeniť výšku zálohovej platby za služby spojené s nájmom nebytových priestorov a nájomca sa zaväzuje s prenajímateľom uzatvoriť dodatok k tejto zmluve, predmetom ktorého bude úprava zálohovej platby za služby spojené s užívaním predmetu nájmu na základe nového výpočtového listu a to do 30 dní odo dňa doručenia výzvy na uzavretie dodatku.

1.3. Článok VII. zmluvy o nájme sa nahrádza novým článkom VII. s nasledovným znením:

**VII.
Poistenie**

1. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť udržiavanie podstaty objektu, ako jeho správca tiež uhrádzať poistenie objektu, v ktorom sa prenajímaný priestor nachádza a to v rozsahu poistnej zmluvy uzatvorenej prenajímateľom:
 - poistenie komplexného živelného rizika
 - poistenie pre prípad odcudzenia a vandalizmu
 - poistenie strojov, strojových zariadení a elektroniky
 - poistenie pre prípad poškodenia alebo zničenia skla
 - poistenie zodpovednosti za škody (spôsobené prenajímateľom)

2. Poistenie nad uvedený rozsah si zabezpečí nájomca na vlastné náklady. V prípade, že nájomca uzatvorí osobitné poistenie, je povinný bezodkladne doručiť fotokópiu certifikátu o poistení, resp. iného rovnocenného dokladu prenajímateľovi.

1.4. Článok VIII. zmluvy o nájme sa nahrádza novým článkom VIII. s nasledovným znením:

VIII.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca nemôže zmeniť dohodnutý účel nájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa.
2. Nájomca nemôže vykonávať stavebné úpravy a investičné práce v prenajatom nebytovom priestore bez písomného súhlasu prenajímateľa a príslušného stavebného úradu.
3. Nájomca je povinný zabezpečovať funkčnosť a vzhľad predmetu nájmu údržbou v úzkej súčinnosti s prenajímateľom.
4. Plnenie základných povinností v oblasti údržby a stavebných úprav predmetu nájmu zabezpečujú zmluvné strany nasledovne:
 - a) Prenajímateľ je povinný:
 - opravovať a udržiavať nosnú konštrukciu objektu (t.j. základy, steny/stĺpy, stropy, schodiská, nosná časť strešnej konštrukcie), zabezpečovať statickú bezpečnosť objektu,
 - opravovať a udržiavať strechy a krovky proti zatekaniu do objektu, ako aj zabezpečovať účinný odvod dažďových vôd,
 - udržiavať vonkajší vzhľad objektu – fasády, okná, vonkajšie vstupné schodišťa a pod.,
 - zabezpečovať funkčnosť vonkajších prípojok inžinierskych sietí vzťahujúcich sa k objektu,
 - poistiť prenajatý nehnuteľný majetok proti živlu,
 - zabezpečovať opravy na skrytých/spoločných častiach vnútorných rozvodov za účelom funkčnosti rozvodov elektroinštalácií, pitnej vody, úžitkovej vody, kanalizácie, slaboprúdu, plynu, tepelných rozvodov, rozvodov vzduchotechniky, technologických zariadení a ostatných rozvodov slúžiacich k prevádzkovej činnosti objektu,
 - pre bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci a bezpečnosť technických zariadení zabezpečovať v zmysle platných predpisov pravidelné odborné prehliadky a odborné skúšky vyhradených technických zariadení, zariadení požiarnej ochrany a civilnej ochrany pri prenájme nebytových priestorov ako častí objektu.
 - b) Nájomca je povinný:
 - zabezpečovať zdravotnú nezávadnosť miestností z hľadiska povrchových úprav (napr. maľby stien, stropov, úprava podláh, umývanie okien),
 - zabezpečovať bežnú údržbu a funkčnosť koncových zariadení vnútorných rozvodov elektroinštalácií, pitnej vody, úžitkovej vody, kanalizácie, slaboprúdu, plynu, tepelných rozvodov, rozvodov vzduchotechniky, technologických zariadení a ostatných rozvodov slúžiacich k prevádzkovej činnosti objektu (sanitná inštalácia – batéria, vypínač, prasknuté umývadlo, žiarovka, splachovač a pod.),
 - zabezpečovať správne a riadne merania energetických médií, v prípade, ak

- má nájomca na ich dodávku uzavretý obchodný vzťah s ich dodávateľmi,
 - pre bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci a bezpečnosť technických zariadení zabezpečovať v zmysle platných predpisov pravidelné odborné prehliadky a odborné skúšky vyhradených technických zariadení, zariadení požiarnej ochrany a civilnej ochrany,
 - zabezpečiť vývoz triedeného odpadu v zmysle platných právnych predpisov a všeobecne záväzných nariadení Mesta Zvolen,
 - bezodkladne vyrozumieť prenajímateľa o vzniku havárie v prenajatých priestoroch.
5. Nájomca je povinný uhrádzať všetky náklady spojené s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu (napr. výmena žiaroviek, vodovodnej batérie, odstránenie polepov z presklenej časti nebytového priestoru, výmena zámku na vchodových dverách prenajatého nebytového priestoru a pod.).
 6. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť a umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutých opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla.
 7. Nájomca je povinný do 30. minút od vyrozumenia prenajímateľom o vzniku havárie v objekte, kde sa nachádza prenajatý priestor umožniť prenajímateľovi prístup k dôležitým zariadeniam objektu (rozvody sietí a pod.).
 8. Platnou zmluvou o nájme zmluvné strany prehlásili, že v predmete nájmu sú vytvorené vyhovujúce pracovné, technicko–prevádzkové podmienky z hľadiska hygienických predpisov, predpisov BOZP a požiarnej ochrany a ochrany majetku.
 9. Nájomca je povinný dodržiavať predpisy BOZP, hygienické, požiarne a iné predpisy súvisiace s prevádzkou predmetu nájmu.
 10. Prenajímateľ si vyhradzuje raz ročne vykonať kontrolu dodržiavania týchto predpisov prostredníctvom orgánov štátnej správy, resp. povereným zamestnancom Mesta Zvolen.
 11. Porušením predpisov uvedených v bode 9. tohto článku zmluvy, alebo ich zanedbaním, nájomca preberá všetku zodpovednosť za škody a vady, ktoré vznikli na predmete nájmu.
 12. Nájomca je oprávnený prenechať nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu inej osobe len so súhlasom prenajímateľa. Podnájom musí byť schválený Mestským zastupiteľstvom vo Zvolene a 1 originál podnájomnej zmluvy bude uložený na odbore správy majetku MsÚ Zvolen.

1.5. V článku IX. zmluvy o nájme sa za bod 1. vkladá nový článok 2. s nasledovným znením:

2. V prípade, ak nájomca má aktivovanú elektronickú schránku na doručovanie písomností, prenajímateľ je oprávnený doručovať nájomcovi písomnosti aj prostredníctvom elektronickej schránky. V rámci elektronickeho doručovania prostredníctvom elektronickej schránky poskytovateľ uplatní fikciu doručenia, čo znamená, že obsah písomnosti sa sprístupní až po potvrdení doručienky. Úložná lehota bude 15 kalendárnych dní. Písomnosti sa budú považovať za doručené potvrdením elektronickej doručienky, resp. notifikácie o doručení (hodinou, minútou a sekundou uvedenými na elektronickej doručienke) alebo márnym uplynutím úložnej lehoty (15 kalendárnych dní odo dňa nasledujúceho po dni uloženia elektronickej správy), podľa toho, ktorá skutočnosť nastane skôr, a to aj vtedy, ak sa adresát o tom nedozvedel.

1.6. V článku IX. zmluvy o nájme sa doterajšie body 2. a 3. označujú ako body 3. a 4.

1.7. Článok XI. zmluvy o nájme sa nahrádza novým článkom XI. s nasledovným znením:

XI. Záverečné ustanovenia

1. Akékoľvek zmeny alebo dodatky k tejto zmluve budú vyhotovené len písomne a po vzájomnej dohode zmluvných strán.
2. Na ostatné touto zmluvou neupravené vzťahy sa primerane použijú príslušné ustanovenia zákona č. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka v znení neskorších právnych predpisov, s výnimkou ustanovení o nájme, ktoré sú upravené výlučne zákonom č. 40/1964 Zb. Občianskym zákonníkom v znení neskorších právnych predpisov.
3. V prípade, že niektoré ustanovenia tejto zmluvy sú alebo sa z akéhokoľvek dôvodu stanú neplatné, neúčinné alebo nevynútiteľné, nemá to ani to nebude mať za následok neplatnosť, neúčinnosť alebo nevynútiteľnosť ostatných ustanovení tejto zmluvy.
4. Zmluvné strany sú povinné v dobrej viere rokovať, aby bolo neplatné, neúčinné alebo nevynútiteľné ustanovenie písomne nahradené iným ustanovením, ktorého vecný obsah bude zhodný alebo čo najviac podobný ustanoveniu ktoré je nahradzované, pričom účel a zmysel tejto zmluvy musí byť zachovaný. Do doby, kým takáto dohoda nebude uzavretá, rovnako aj pre prípad, že k nej nedôjde vôbec, sa na nahradenie neplatného, neúčinného alebo nevynútiteľného ustanovenia použijú ustanovenia slovenských právnych predpisov a to také ustanovenia, ktoré zodpovedajú kritériám podľa predchádzajúcej vety.
5. Každá zo zmluvných strán sa týmto výslovne zaväzuje, že neprevedie nijaké práva a povinnosti (záväzky) vyplývajúce z tejto zmluvy, resp. jej časti na iný subjekt bez predchádzajúceho písomného súhlasu druhej zmluvnej strany. V prípade porušenia tejto povinnosti jednou zo zmluvných strán bude zmluva o prevode (postúpení) zmluvných záväzkov neplatná a zároveň druhá zmluvná strana bude oprávnená od tejto zmluvy odstúpiť a to s účinnosťou odstúpenia ku dňu, keď bolo písomné oznámenie o odstúpení od tejto zmluvy doručené druhej zmluvnej strane.
6. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch s platnosťou originálu, z ktorých po dva vyhotovenia obdrží každá zmluvná strana.
7. Neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy tvorí:
 - a) Situačný snímok – príloha č. 1,
 - b) Uznesenie MsZ vo Zvolene č. 6/2018, bod 8. zo dňa 26.02.2018 – príloha č. 2,
 - c) Výpočtový list zo dňa 07.03.2018 – príloha č. 3,
 - d) Uznesenie MsZ vo Zvolene č. 65/2022, bod 3. zo dňa 30.05.2022 – príloha č. 4,
 - e) Výpočtový list zo dňa 10.06.2022 – príloha č. 5,
 - f) Potvrdenie o miere inflácie v SR zo dňa 13.01.2023 vydané Štatistickým úradom Slovenskej republiky – príloha č. 6,
 - g) Výpočtový list zo dňa 13.07.2023 – príloha č. 7.
8. Zmluvné strany prehlasujú, že prejavy ich vôle sú jasné, určité a zrozumiteľné a že túto zmluvu neuzavreli v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok.
9. Zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu prečítali, s jej obsahom súhlasia, čo potvrdzujú svojimi podpismi.

II. Všeobecné a záverečné ustanovenia

- 2.1. Ostatné ustanovenia zmluvy o nájme, ktoré nie sú menené a doplnené týmto dodatkom, ostávajú v platnosti v pôvodnom znení.
- 2.2. Tento dodatok nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami a účinnosť dňa 15.12.2023, po zverejnení zmluvy vo verejnom zozname povinne zverejňovaných zmlúv, ktorý vedie Úrad vlády Slovenskej republiky v elektronickej podobe (CRZ); v zmysle § 47a ods. 2 Občianskeho zákonníka v znení neskorších právnych predpisov v spojení s § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších právnych predpisov.
- 2.3. Prílohu č. 1 tohto dodatku tvorí príloha č. 6 zmluvy o nájme - Potvrdenie o miere inflácie v SR zo dňa 13.01.2023 vydané Štatistickým úradom Slovenskej republiky.
- 2.4. Prílohu č. 2 tohto dodatku tvorí príloha č. 7 zmluvy o nájme – Výpočtový list zo dňa 13.07.2023.
- 2.5. Tento dodatok je vyhotovený v štyroch rovnopisoch, z ktorých dva obdrží nájomca a dva prenajímateľ.
- 2.6. Zmluvné strany prehlasujú, že prejavy ich vôle sú jasné, určité a zrozumiteľné a že tento dodatok neuzavreli v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok.
- 2.7. Zmluvné strany prehlasujú, že si dodatok prečítali, s jeho obsahom súhlasia, čo potvrdzujú svojimi podpismi.

Vo Zvolene dňa: 12.12.2023
za prenajímateľa:

Vo Zvolene dňa: 08.12.2023
za nájomcu:

.....
Ing. Vladimír Maňka
Primátor

.....
PhDr. Ján Krajčovic, konateľ
JK TRADE s.r.o.




Potvrdenie o miere inflácie v SR

Bratislava | 13.1. 2023

Štatistický úrad Slovenskej republiky týmto potvrdzuje, že miera inflácie meraná indexom spotrebiteľských cien dosiahla v roku 2022 oproti predchádzajúcemu roku v priemere **12,8 %**.

Štatistický úrad Slovenskej republiky
Lamačská cesta 3/C
P.O.BOX 17
840 05 Bratislava 45

-7-

Ing. Dagmar Földešová
riaditeľka odboru