

DODATOK Č. 2
K ZMLUVE O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV
ev. č. CEZ MIRRI SR: 683/2022
(ďalej len „**Dodatok č. 2**“)
medzi:

- 1. Prenajímateľ:**
- | | |
|--------------------------|--|
| Obchodné meno: | Poštová 1, a.s. |
| Sídlo: | Poštová 1, 010 08 Žilina |
| IČO: | 47 792 809 |
| DIČ: | 2024103246 |
| IČ DPH: | SK2024103246 |
| Zapísaný: | v Obchodnom registri Okresného súdu Žilina
Oddiel: Sa, Vložka č.: 10833/L |
| Zastúpená: | Mgr. Jaroslav Pilát, predseda predstavenstva
Ing. Dagmar Snopková, člen predstavenstva |
| Bankové spojenie: | Nájomný účet: Slovenská sporiteľňa, a.s.
Prevádzkový účet: Slovenská sporiteľňa, a.s. |
| IBAN/SWIFT: | Nájomný účet: SK97 0900 0000 0052 1074 0675
Prevádzkový účet: SK48 0900 0000 0052 1073 7871 |

(ďalej ako „**Prenajímateľ**“)

a

- 2. Nájomca:**
- | | |
|--------------------------|--|
| Obchodné meno: | Ministerstvo investícií, regionálneho rozvoja a informatizácie Slovenskej republiky |
| Sídlo: | Pribinova 25, 811 09 Bratislava |
| IČO: | 50 349 287 |
| DIČ: | 2120287004 |
| IČ DPH: | nie je platiteľom DPH |
| Štatutárny orgán: | MUDr. Richard Raši, PhD., MPH, minister investícií, regionálneho rozvoja a informatizácie Slovenskej republiky |
| Zastúpené: | Mgr. Ján Hrubý, generálny tajomník služobného úradu |
| Bankové spojenie: | Štátna pokladnica |
| IBAN/SWIFT: | SK30 8180 0000 0070 0055 7150,
SK52 8180 0000 0070 0055 7142 |

(ďalej len „**Nájomca**“ a spolu s Prenajímateľom ďalej len „**Zmluvné strany**“).

Článok I
Úvodné ustanovenia

- A. Zmluvné strany uzatvorili dňa 15.7.2022 Zmluvu o nájme nebytových priestorov ev. č. CEZ MIRRI SR: 683/2022 v znení Dodatku č. 1 ev. č. CEZ MIRRI SR: 258/2023 zo dňa 17.5.2023 (ďalej len „**Zmluva**“), predmetom ktorej je nájom nebytových priestorov nachádzajúcich sa v budove „**Polyfunkčný objekt „Poštová“, Žilina**“ so súpisným číslom 3049, ktorá sa nachádza

na ulici Poštová 1 v Žiline, na pozemkoch registra „C“ katastra nehnuteľností, parcelné číslo 7927/3, a je zapísaná na liste vlastníctva č. 940 pre katastrálne územie Žilina, obec Žilina, okres Žilina a nájom piatich (5) parkovacích miest.

- B. Zmluvné strany sa dohodli na uzatvorení tohto Dodatku č. 2 z dôvodu úpravy ustanovenia o predĺžení Doby nájmu, zmeny názvu obchodného mena Prenajímateľa ku dňu 9.11.2023 na základe oznámenie zo strany Prenajímateľa, zmeny bankových účtov Prenajímateľa na plnenie platobných povinností v zmysle Zmluvy, zmeny zmluvného vzťahu k parkovacím miestam z nájomného na podnájomný, zmeny výšky zálohových platieb z dôvodu doplnenia spoločných prevádzkových nákladov vo vzťahu k parkovacím miestam a zmeny výšky nájomného navýšenú o mieru inflácie meranú harmonizovaným indexom spotrebiteľských cien v zmysle Čl. VII bod 7 Zmluvy, ktorá predstavuje 11% a ktorá sa uplatňuje od 1.1.2024.
- C. Zmluvné strany, vedomé si svojich záväzkov obsiahnutých v Zmluve a s úmyslom byť týmto Dodatkom č. 2 viazané, sa dohodli na uzatvorení Dodatku č. 2 v nasledujúcom znení:

Článok II Predmet Dodatku

Zmluva sa mení a dopĺňa takto:

1. V záhlaví Zmluvy bankové spojenie Prenajímateľa znie takto:

„bankové spojenie:

Nájomný účet: Slovenská sporiteľňa, a.s., č. účtu: SK97 0900 0000 0052 1074 0675

Prevádzkový účet: Slovenská sporiteľňa, a.s., č. účtu: SK48 0900 0000 0052 1073 7871“

2. V záhlaví Zmluvy obchodné meno Prenajímateľa znie takto:

„obchodné meno: Poštová 1, a.s.“

3. Čl. I bod 2 znie takto:

„2. Prenajímateľ prenajíma Nájomcovi za podmienok ustanovených v Zmluve:

*a) Nebytové priestory nachádzajúce sa na prvom nadzemnom podlaží Budovy tak, ako je to vyznačené v pôdoryse, ktorý tvorí súčasť **prílohy č. 1** Zmluvy (ďalej len „**Nebytové priestory vo výhradnom užívaní Nájomcu**“), pričom pre účely výpočtu prenajímanej plochy Nebytových priestorov vo výhradnom užívaní Nájomcu a Nebytových priestorov v zdieľanom užívaní sa za zakreslené obrysy považujú vnútorné podlahové pochôdzne plochy (vrátane pôdorysných plôch vnútorných deliacich stien) po vnútorné hraby deliacich stien medzi Nebytovými priestormi vo výhradnom užívaní Nájomcu a príľahlými priestormi a Nebytovými priestormi v zdieľanom užívaní a príľahlými priestormi, ďalej sú ohraničené vnútornou hranicou fasády vrátane vnútornej hrany fasádneho systému/obvodového plášťa; ďalej sú ohraničené vnútornou hranicou dverí, okien, mreží, závesov, ktoré Nebytové priestory vo výhradnom užívaní Nájomcu a Nebytové priestory v zdieľanom užívaní oddelujú od Spoločných priestorov a iných priestorov.*

*Prenajímaná plocha Nebytových priestorov vo výhradnom užívaní Nájomcu predstavuje výmeru 350,4 m² spoločné priestory, tzv. AddOn faktor, predstavujú hodnotu 4,9%, t.j. spolu **367,6 m²**.*

b) Technologické zabezpečenie nebytových priestorov uvedených v Článku I odsek 2 a), pričom technologickým zabezpečením sa rozumie zabezpečenie priestoru 367,6 m² kúrením, chladením, vzduchotechnikou, EPS, elektrických rozvodov, vodovodných a kanalizačných rozvodov.

Priestory podľa písmena a) tohto odseku Zmluvy sú bližšie špecifikované a vyznačené na pôdorysoch, ktoré tvoria prílohu č. 1 tejto Zmluvy (ďalej len „**Predmet nájmu**“).

4. V čl. I sa za bod 2 vkladá nový bod 2a, ktorý znie:

„2a. Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi do podnájmu za podmienok ustanovených v tejto Zmluve päť (5) nevyhradených parkovacích miest umiestnených v parkovacom dome, stavba zapísaná v katastri nehnuteľností na liste vlastníctva č. 11177 pre katastrálne územie Žilina, obec Žilina, okres Žilina so súpisným číslom 9083, postavená na pozemku registra „C“, parcelné číslo 7930/129, popis stavby: Parkovací dom (ďalej len „**Parkovací dom**“), ktoré má Prenajímateľ v nájme od vlastníka Parkovacieho domu – spoločnosti TnC VII, a.s. so sídlom: Poštová 1, 010 08 Žilina, Slovenská republika, IČO: 54 297 249, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Žilina, Oddiel: Sa, Vložka č.: 11050/L na základe Zmluvy o nájme parkovacích stojísk a parkovacích miest uzatvorenej dňa 18. októbra 2023 medzi TnC VII, a.s. ako Prenajímateľom a Poštová 1, a.s. ako Nájomcom.“

5. Čl. VII bod 1 znie takto:

„1. Zmluvné strany stanovili cenu za nájom v súlade s ustanoveniami zák. č. 18/1996 Z.z. o cenách v platnom znení dohodou tak, že Nájomca bude uhrádzať nájomné za Predmet nájmu za každý kalendárny mesiac vopred, na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom a doručenej Nájomcovi najneskôr do 25 (dvadsiateho piateho) dňa predchádzajúceho kalendárneho mesiaca, so splatnosťou 30 dní od jej doručenia Nájomcovi, vo výške:

a) Nebytové priestory vo výhradnom užívaní Nájomcu spolu (za plochu 367,6 m²) za mesiac: **5 031,50 EUR bez DPH** (fakturované bez DPH),

b) Parkovacie miesta spolu za päť parkovacích miest za mesiac: **404,41 EUR bez DPH** (fakturované s DPH),

c) Technologické zabezpečenie nebytových priestorov vo výhradnom užívaní Nájomcu spolu (za plochu 367,6 m²) za mesiac **2 744,45 EUR bez DPH** (fakturované s DPH) spolu za a) v celkovej výške **5 031,50 EUR bez DPH** za mesiac, fakturované bez DPH, a spolu za b) a c) v celkovej výške **3 148,86 EUR bez DPH**, ku ktorej bude pripočítaná DPH v zmysle príslušných právnych predpisov SR.

Nájomné je uhrádzané na „**Nájomný účet**“ uvedený v záhlaví Zmluvy.“

6. V čl. VII sa za bod 3 vkladá nový bod 3a, ktorý znie:

„3a. s účinnosťou odo dňa 15.05.2024 bude Nájomca popri VPN hradiť Podiel Nájomcu na SPN, ktoré sú uvedené v Prílohe č. 3 tejto Zmluvy. Výška zálohových platieb na Podiel Nájomcu na SPN predstavuje súčet (i) sumy 4,40 EUR/m²/mesiac bez DPH za Predmet nájmu podľa Čl. I ods. 2 písm. a) Zmluvy a (ii) sumy 15,00 EUR/parkovacie miesto/mesiac s DPH za Predmet nájmu podľa Čl. I ods. 2a Zmluvy. Výška zálohových platieb za Podiel Nájomcu SPN sa upraví podľa bodu 5 tohto článku Zmluvy.“

7. Čl. VII bod 4 znie takto:

„4. s účinnosťou odo dňa 15.05.2024 sa Nájomca zaväzuje platiť podiel na SPN určených Prenajímateľom (i.) v režime podľa pomeru výmery plochy Predmetu nájmu uvedenej v Čl. I

bod 2 písm. a) tejto Zmluvy voči celkovej prenajímateľnej ploche Budovy, pričom za základ pre výpočet SPN je považovaná celková suma SPN a (ii) v režime podľa pomeru počtu Parkovacích miest špecifikovaného v Čl. I bod 2a tejto Zmluvy k celkovému prenajímateľnému počtu parkovacích miest v Parkovacom dome, pričom základom pre výpočet SPN súvisiacich s Predmetom nájmu špecifikovaného v Čl. I bod 2a tejto Zmluvy je celková výška SPN Parkovacieho domu (ďalej a vyššie len "**Podiel Nájomcu na SPN**"). Podiel Nájomcu na SPN nie je zahrnutý v Nájomnom. Na základe dohody Zmluvných strán je Prenajímateľ oprávnený účtovať a fakturovať Podiel Nájomcu na SPN samostatne. Prenajímateľ vystaví a doručí faktúru za Podiel Nájomcu na SPN vždy na nadchádzajúci kalendárny mesiac do 25. (dvadsiateho piateho) dňa predchádzajúceho kalendárneho mesiaca (t. j. napr. platba za SPN za mesiac jún, bude zaplatená na základe faktúry vystavenej prenajímateľom v máji). Splatnosť faktúr vystavených podľa predchádzajúcej vety bude 30 dní odo dňa doručenia faktúr Nájomcovi na adresu pre doručovanie faktúr (ak takú adresu Nájomca oznámil Prenajímateľovi; inak na adresu podľa Čl. XIII bod 3 Zmluvy), prevodom na účet Prenajímateľa. Takto mesačne fakturované Podiely Nájomcu na SPN sú zálohovými platbami, ktoré podliehajú úprave v zmysle bodu 5 tohto článku Zmluvy. Prípadné rozporovanie alebo spochybňovanie výšky faktúry vyúčtovania SPN nemá odkladný účinok na povinnosť Nájomcu uhradiť faktúru Prenajímateľa za Podiel Nájomcu na SPN včas a riadne.“

8. Čl. VIII. bod 2 znie takto:

„2. Doba nájmu sa predĺži o ďalšie 2 roky za rovnakých podmienok, ktoré boli dohodnuté v Zmluve, za predpokladu, že o tom Zmluvné strany uzatvoria písomný dodatok k tejto Zmluve, v ktorom bude výlučne uvedená nová Doba nájmu a ktorý nadobudne účinnosť najneskôr 31.12.2027 (prvý návrh dodatku pripraví Prenajímateľ), ibaže by Nájomca Prenajímateľovi písomne, najneskôr 6 mesiacov pred uplynutím doby nájmu oznámil, že na takomto predĺžení doby nájmu nemá záujem. Podmienkou možnosti predĺženia Doby nájmu podľa tohto článku Zmluvy je, že Zmluva bude naďalej platná a účinná. Pre vylúčenie pochybností, k predĺženiu doby nájmu podľa tohto odseku Zmluvy môže dôjsť najviac jedenkrát počas doby platnosti tejto Zmluvy.“

9. Čl. XIII bod 2 znie takto:

„2. Pre potreby komunikácie udáva Prenajímateľ nasledovné údaje:

Reinoo, a. s.

Korešpondenčná adresa: Poštová 1, 010 08 Žilina

zodpovedná osoba: [REDACTED]

mobil: [REDACTED]

e-mail: [REDACTED]

10. Príloha č. 3 Zmluvy sa nahrádza Prílohou č. 1: Definícia prevádzkových nákladov spojených s nájmom tohto Dodatku č. 2.

Článok III Záverečné ustanovenia

1. Ostatné ustanovenia Zmluvy ostávajú nezmenené.
2. Ak niektoré ustanovenia Dodatku č. 2 nie sú celkom alebo sčasti platné a/alebo účinné alebo neskôr stratia platnosť a/alebo účinnosť, nie je tým dotknutá platnosť a/alebo účinnosť ostatných ustanovení Dodatku č. 2. Namiesto neplatných a/alebo neúčinných ustanovení Dodatku č. 2 a na vyplnenie medzier sa použije úprava, ktorá, pokiaľ je to právne možné, sa čo najviac

približuje zmyslu a účelu Dodatku č. 2, pokiaľ pri uzatváraní Dodatku č. 2 Zmluvné strany túto otázku brali do úvahy.

3. Tento Dodatok č. 2 je vyhotovený v štyroch (4) rovnopisoch. Prenajíateľ obdrží dva (2) rovnopisy Dodatku č. 2 a Nájomca obdrží dva (2) rovnopisy Dodatku č. 2.
4. Dodatok č. 2 nadobúda platnosť dňom jeho podpísania obidvoma Zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jeho zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády Slovenskej republiky.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že si tento Dodatok č. 2 riadne prečítali, jeho obsahu porozumeli a na znak toho, že obsah Dodatku č. 2 zodpovedá ich skutočnej a slobodnej vôli, ho podpísali.
6. Neoddeliteľnou súčasťou tohto Dodatku č. 2 je jeho Príloha č. 1: Definícia prevádzkových nákladov spojených s nájmom.

V Bratislave _____

V Bratislave _____

Prenajíateľ
Poštová 1, a.s.
Mgr. Jaroslav Pilát
predseda predstavenstva

Nájomca
Ministerstvo investícií,
regionálneho rozvoja a
informatizácie Slovenskej
republiky
Mgr. Ján Hrubý, funkcia:
generálny tajomník služobného
úradu

Prenajíateľ
Poštová 1, a.s.
Ing. Dagmar Snopková
člen predstavenstva

Definícia prevádzkových nákladov spojených s nájmom

1. Vlastné prevádzkové náklady (VPN)
 - a) Náklady na dodávku elektriny, tepla, vody, chladu a plynu do prenajatých priestorov klienta merané podružnými alebo pomerovými meračmi,
 - b) Náklady na spotrebu elektriny pri prevádzke vzduchotechniky zabezpečujúcej dodávku tepla a chladu do prenajatých priestorov klienta,
 - c) Náklady na dodávku tepla a chladu prostredníctvom vzduchotechniky do prenajatých priestorov klienta,
 - d) Náklady na straty pri dodávke elektriny, tepla a chladu do prenajatých priestorov klienta.

2. a) Spoločné prevádzkové náklady (SPN) – Služby a spoločné energie vo vzťahu k Nebytovým priestorom vo výhradnom užívaní Nájomcu

SPN klienta sa určujú ako podiel na nákladoch na prevádzku Budovy a jej spoločných priestorov v pomere prenajatej plochy klienta ku celkovej prenajímateľnej ploche Budovy.

- a) Podiel na nákladoch na dodávku elektriny, tepla, vody, chladu a plynu do spoločných priestorov Budovy merané podružnými alebo pomerovými meračmi,
- b) Podiel na nákladoch na spotrebu elektriny pri prevádzke vzduchotechniky zabezpečujúcej dodávku tepla a chladu do spoločných priestorov Budovy,
- c) Podiel na nákladoch na dodávku tepla a chladu prostredníctvom vzduchotechniky do spoločných priestorov Budovy,
- d) Podiel na nákladoch na straty pri dodávke elektriny, tepla a chladu do spoločných priestorov Budovy,
- e) Podiel na nákladoch na strážnu službu,
- f) Podiel na nákladoch za odvoz odpadov,
- g) Podiel na nákladoch na upratovanie, deratizácie, dezinfekcie a dezinfekcie spoločných priestorov,
- h) Podiel na nákladoch údržby, servisu a odborných prehliadok technických zariadení Budovy,
- i) Podiel na nákladoch za poistenie Budovy,
- j) Podiel na nákladoch za správu budovy (facility management), ktorá zahŕňa nasledovné služby:
 - i. dispečing a servisná pohotovosť v rozsahu 24/7,
 - ii. prevádzka recepcie,
 - iii. prevádzka a obsluha technických zariadení,
 - iv. stavebná údržba Budovy, komunikácií a parkovísk,
 - v. údržba zelene a areálu Budovy(zimná/letná),
 - vi. právne a ekonomické činnosti spojené s prevádzkou Budovy,
 - vii. ochrana životného prostredia, požiarna ochrana, BOZP,
 - viii. komplexné riadenie a koordinácia prevádzkovo-technických procesov v Budove.
- k) Podiel na nákladoch za daň z nehnuteľností,
- l) Podiel na ostatných nákladoch preukázateľne vynaložených na prevádzku Budovy.

2. b) Spoločné prevádzkové náklady (SPN) – Služby a spoločné energie vo vzťahu k Parkovacím miestam

SPN klienta sa určujú ako podiel na nákladoch na prevádzku Parkovacieho domu v pomere počtu prenajatých parkovacích miest klienta k celkovému prenajímateľnému počtu parkovacích miest v Parkovacom dome.

- a) Náklady na dodávku energií a médií,
- b) Súkromná bezpečnostná služba,

- c) Upratovanie,
- d) Údržba Parkovacieho domu,
- e) Údržba zelene,
- f) Revízie bleskozvodov,
- g) Revízie elektroinštalácie,
- h) Revízie a servis EPS a HSP,
- i) Revízia a servis CBS,
- j) Revízie a servis požiarne rolety,
- k) Technik PO,
- l) Revízie a servis výťahu,
- m) Revízia a servis rampový systém,
- n) Správa Parkovacieho domu,
- o) Poistenie Parkovacieho domu a zodpovednosť za škodu,
- p) Daň z nehnuteľnosti.

Zoznam prevádzkových nákladov na Parkovacie miesta sa môže meniť podľa skutočné dodávaných plnení a služieb alebo podľa potreby služieb a plnení, ktoré je na základe rozhodnutia Prenajímateľa potrebné dodať na Parkovacie miesta.

Spoločné prevádzkové náklady uhrádza Nájomca mesačne zálohovo na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom.

Prenajímateľ vystaví ku koncu kalendárneho roka alebo ku dňu ukončenia nájmu zúčtovaciu faktúru na skutočné Spoločné prevádzkové náklady klienta.