

Dodatok č. 7

**k Zmluve o nájme a podnájme nebytových priestorov č. 287/2014
zo dňa 30.04.2014
v znení dodatkov č. 1-6 uzavretej podľa č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových
priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „Dodatok č. 7“)**

medzi zmluvnými stranami:

Prenajímateľ: Mesto Humenné

Zast.: PhDr. Ing. Milošom Meričkom, primátorom mesta
Kukorelliho 34, 066 28 Humenné
IČO: 323 021
DIČ: 2021232598
Bankové spojenie: VÚB, a.s. pobočka Humenné
IBAN: SK29 0200 0000 0000 2282 6532

(ďalej len prenajímateľ)

Nájomca: SSaM spol. s r.o.

Zast.: Marek Gaľ - konateľ
Jasenovská 6100/88, 066 01 Humenné
IČO: 36 496 430
DIČ: 2021861754
Bankové spojenie:
IBAN:

(ďalej len nájomca)

Preambula

Účelom Dodatku č. 7 je dojednanie podmienok, za ktorých sa nájomca zaväzuje financovať z vlastných zdrojov nasledujúce rekonštrukčné práce: 1) nová fasáda budovy, 2) kompletná výmena okien a dverí, 3) oprava strechy, 4) nová elektroinštalácia v celej budove, 5) nová vodoinštalácia v celej budove, 6) kompletná výmena podláh, 7) kompletná rekonštrukcia interiéru.

Zmluva o nájme a podnájme nebytových priestorov sa po dohode zmluvných strán mení a dopĺňa takto:

1. Čl. II „Čas nájmu“ sa mení:

Nájom sa uzatvára na dobu určitú v trvaní 20 rokov odo dňa účinnosti tohto dodatku k nájomnej zmluve č. 287/2014 zo dňa 30.04.2014 v znení jej neskorších úprav.

2. Čl. III „Výška a splatnosť nájomného a spôsob jeho platenia“ bod 3.1 sa dopĺňa o vetu:

V prípade, že dôjde k úpravám sadzieb nájmu podľa Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Humenné, nájomca súhlasí so zmenou výšky nájmu podľa aktuálnych sadzieb. Rovnako sa bude postupovať v prípade zmien podmienok zásad v súvislosti so zmenou Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta.

3. Čl. IV „Skončenie nájmu“ sa mení tak, pôvodné znenie článku IV. sa nahrádza novým znením:

- 4.1 Nájom dojednaný na určitý čas sa skončí uplynutím času, na ktorý bol dojednaný.
- 4.2 Prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu uzavretú na určitý čas pred uplynutím času, ak
 - a) nájomca užíva predmet nájmu v rozpore so Zmluvou;
 - b) nájomca o viac ako 2 (slovom: dva) mesiace mešká s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájomom;
 - c) nájomca, ktorý na základe Zmluvy má prenajímateľovi poskytovať na úhradu nájomného určité služby, tieto služby neposkytuje riadne a včas;
 - d) nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú predmet nájmu, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok;
 - e) bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať predmet nájmu;
 - f) podnájomný vzťah je možné uzatvoriť iba na základe písomnej žiadosti nájomcu a následného súhlasu primátora mesta a to za tých istých podmienok aké sú dohodnuté v nájomnej zmluve s mestom;
- 4.3 Nájomca môže písomne vypovedať Zmluvu uzavretú na určitý čas pred uplynutím dojednaného času, ak
 - a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si predmet nájmu najal;
 - b) predmet nájmu sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie;
 - c) prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z § 5 ods. 1., zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších úprav;
- 4.4 Výpovedná lehota je 2 (slovom: dva) mesiace a počíta sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede.
- 4.5 V prípade, ak nájomca nedodrží podmienky stanovené v č. III. bode 3.4 Zmluvy, má prenajímateľ právo okamžite od Zmluvy odstúpiť. Účinky odstúpenia nastanú momentom, doručenia písomného oznámenia nájomcovi, že prenajímateľ od Zmluvy odstupuje.
- 4.6 Zmluvné strany sa dohodli, že nájom podľa Zmluvy môže zaniknúť aj dohodou zmluvných strán.
- 4.7 Zmluvné strany sa dohodli, že ak výška nájomného bude pre nájomcu neprimerane vysoká, môže to byť dôvod na ukončenie Zmluvy dohodou zmluvných strán, po preukázaní neprimerane vysokého nájomného zo strany nájomcu.

4. Čl. V, „Ostatné osobitné dojednania“ bod 5.3 sa mení:

5.3 Stavebné úpravy budovy v ktorej sa predmet nájmu nachádza (ďalej ako „Budova“) a predmetu nájmu, ktoré podliehajú ohláseniu v zmysle § 57 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov môže nájomca vykonávať len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa. Nájomca realizuje stavebné úpravy/rekonštrukciu Budovy a predmetu nájmu bez nároku na úhradu finančných nákladov za stavebné úpravy/rekonštrukciu Budovy a predmetu nájmu. Pri ukončení nájmu podľa článku II. Zmluvy si nájomca neuplatní náhradu za realizáciu stavebných úprav/rekonštrukciu Budovy a predmetu nájmu.

5. Čl. V, „Ostatné osobitné dojednania“ bod 5.5 sa ruší a nahrádza novým znením:

5.5 Nájomca je oprávnený dať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe v súlade so Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Humenné článok XIII bod 16 a zákonom o majetku obcí. Zmeny na predmete nájmu je nájomca oprávnený vykonávať len so súhlasom prenajímateľa.

6. Čl. V, „Ostatné osobitné dojednania“ sa dopĺňa o bod 5.13 v znení:

5.13 Nájomca je povinný zabezpečiť užívania schopnosť predmetu nájmu na účel dohodnutý v Dodatku č. 7 formou rekonštrukcie/investície do predmetu nájmu na vlastné náklady a vlastnú zodpovednosť, a to vo výške 120.000,- (slovom: stodvadsaťtisíc) EUR bez DPH.

7. Čl. V, „Ostatné osobitné dojednania“ sa dopĺňa o bod 5.14 v znení:

5.14 Nájomca je povinný pred začatím plánovaných stavebných úprav, rekonštrukčných prác, opráv, udržiavacích prác predložiť prenajímateľovi rozpis (projektovú dokumentáciu) a návrh rozpočtu (ocenený výkaz výmer podľa predloženého rozpisu) za účelom písomného odsúhlasenia rozsahu stavebných úprav, rekonštrukčných prác, opráv, udržiavacích prác zo strany prenajímateľa a určenia predbežnej výšky nákladov (investícia).

8. Čl. V, „Ostatné osobitné dojednania“ sa dopĺňa o bod 5.15 v znení:

5.15 V prípade ak je nutné k úprave predmetu nájmu povolenie príslušného stavebného úradu, po písomnom odsúhlasení rozsahu úprav predmetu nájmu a predpokladanej výšky vložených finančných prostriedkov prenajímateľom, sa nájomca zaväzuje v lehote do 60 (slovom: šesťdesiat) dní od takéhoto odsúhlasenia, požiadať príslušný stavebný úrad o vydanie povolenia nevyhnutného na začatie úpravy predmetu nájmu.

9. Čl. V, „Ostatné osobitné dojednania“, sa dopĺňa o bod 5.16 v znení:

5.16 V lehote do 36 (slovom: tridsaťšesť) mesiacov odo dňa účinnosti Dodatku č. 7 (ďalej ako „Doba stavebných úprav“) sa nájomca zaväzuje vykonať stavebné

práce/rekonštrukčné práce tak, aby bol predmet nájmu v stave jeho užívania podľa Zmluvy, príslušných právnych predpisov, v súlade s povoleniami, vrátane dokumentácie zabezpečenej v súvislosti so stavebnými úpravami/ rekonštrukciou predmetu nájmu. Nájomca je pri realizácii akejkoľvek úpravy predmetu nájmu (technického zhodnotenia) povinný postupovať s odbornou starostlivosťou a zabezpečiť, aby všetky stavebné práce/materiály boli vykonávané/dodané v kvalite, ktorá je všeobecne akceptovaná pri obdobných prácach/materiáloch. Všetky vyvolané stavebné úpravy v súvislosti s investíciou znáša nájomca.

10. Čl. V, „Ostatné osobitné dojednania“, sa dopĺňa o bod 5.17 v znení:

- 5.17 Pokiaľ o to prenajímateľ požiadava, jeden krát za mesiac počas trvania stavebných úprav na predmete nájmu, uskutoční spolu s nájomcom spoločnú obhliadku predmetu nájmu za účelom zistenia stavu predmetu nájmu a kontroly vykonaných stavebných prác.

11. Čl. V, „Ostatné osobitné dojednania“ sa dopĺňa o bod 5.18 v znení:

- 5.18 Nájomca je povinný preinvestované náklady prenajímateľovi preukázať do 30 (slovom: tridsiatich) pracovných dní od uplynutia 36 (slovom: tridsiatich šiestich) mesiacov od účinnosti Dodatku č. 7, pričom za preukázanie sa považuje predloženie kópie faktúr (prenajímateľ môže požiadať o predloženie originálov faktúr na nahliadnutie za účelom overenia kópie), právoplatného kolaudačného rozhodnutia, ak bude vzhľadom na charakter vykonaných stavebných prác potrebné. Prenajímateľ je oprávnený za účelom kontroly investície nájomcu podľa predchádzajúcej vety na svoje náklady dať vypracovať znalecký posudok, ktorý bude v takom prípade pre preukázanie výšky investície rozhodujúci.

12. Čl. V, „Ostatné osobitné dojednania“ sa dopĺňa o bod 5.19 v znení:

- 5.19 Prenajímateľ súhlasí s tým, aby nájomca odpisoval počas doby nájmu náklady, ktoré znáša/znášal nájomca, pripadajúce na stavebné úpravy, rekonštrukčné práce, opravy, udržiavacie práce predmetu nájmu a zároveň sa zaväzuje, že nezvýši vstupnú cenu predmetu nájmu o náklady tohto technického zhodnotenia, ktoré niesol nájomca sám.

13. Čl. V, „Ostatné osobitné dojednania“ sa dopĺňa o bod 5.20 v znení:

- 5.20 Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca nebude po skončení dohodnutej doby nájmu za vykonané investície/technické zhodnotenie predmetu nájmu, požadovať od prenajímateľa odplatu, ako protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota predmetu nájmu.
Podľa vyššie uvedeného sa postupuje aj v prípade, ak ku skončeniu nájomnej zmluvy dôjde pred dohodnutou dobou nájmu z dôvodu na stane nájomcu.

Ostatné náležitosti Zmluvy o nájme a podnájme nebytových priestorov ostávajú nezmenené.

Dodatok č. 7 k Zmluve nadobúda platnosť dňom jeho podpísania obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť 01.12.2024. V prípade podpísania Dodatku č. 7 po tomto termíne, účinnosť nadobudne deň nasledujúci po dni zverejnenia dodatku v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády SR.

V Humennom, dňa 29.11.2024

MESTO HUMENNÉ
PhDr. Ing. Miloš Meričko
primátorka mesta

SSaM spol. s r.o.
Marek Gaľ
konateľ

.....
prenajímateľ

.....
nájomca

Doručí sa:

1. MsÚ Humenné, odbor správy majetku
2. MsÚ Humenné, sekretariát primátora mesta
3. Nájomca - 2x