	Dodatok č. 1 k Zmluve o nájme nebytových priestorov č. 1538	Vydanie:
		Strana 1/5

uzavretá v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a súvisiacich právnych predpisov medzi týmito zmluvnými stranami (ďalej ako „Zmluva“)

1/ Prenajímateľ:

Obchodné meno: **PREŠOV REAL, s.r.o.**
 Sídlo: Slovenská 40, 080 01 Prešov 1
 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
 Kontaktné údaje: sekretariat@presovreal.sk, telefón: 051/7732084
 (ďalej v texte ako „prenajímateľ“)

a

2/ Nájomca:

Obchodné meno: **OPTIKA SLANINKA, s.r.o.**
 Sídlo: Ražňany 181, 082 61 Ražňany
 Obchodný register:
 Oddiel:
 Vložka č.:
Právna forma:
 Zastúpenie:

IČO: 36 487 295
 DIČ:
 IČ DPH:
 Bankové spojenie:
 Číslo účtu:
 Kontaktné údaje:
 (ďalej v texte ako „nájomca“)

(Prenajímateľ a Nájomca ďalej v texte spolu aj ako „Zmluvné strany“ v príslušnom gramatickom tvare)

I.


Úvodné ustanovenia

1. Zmluvné strany sa dohodli na nasledovnom Dodatku č. 1 k Zmluve nájme nebytových priestorov č. 1538 zo dňa 29.07.2022 z dôvodu ukončenia časti nájmu a v zmysle listu „Ukončenie časti nájmu – odpoveď“ č. OM/16092/2024 č.z. 171105 zo dňa 13.11.2024.

2. Zmluvné strany sa dohodli, že dôjde k zmene **článku II Predmet nájmu bod 1** nasledovne:

1. Predmetom tejto zmluvy je prenájom nebytových priestorov:

1.1 *časť objektu o výmere 83,34 m² nachádzajúce sa v budove na I. nadzemnom podlaží a v podkroví na ul. Kováčska 15 v Prešove, s prideleným súpisným číslom 8486, číslo strediska 115, zapísaná na liste vlastníctva č. 6492, katastrálne územie Prešov, vedenom Okresným úradom Prešov, katastrálny odbor.*

	Dodatok č. 1 k Zmluve o nájme nebytových priestorov č. 1538	Vydanie:
		Strana 2/5

3. Zmluvné strany sa dohodli, že dôjde k zmene **článku V Nájomné a platobné podmienky. Ruší sa pôvodné znenie, ktoré sa nahrádza novým nasledovne:**
 1. *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 vo výške 50,59 € bez DPH /1 m²/rok (slovom: päťdesiat eur a päťdesiatdeväť centov) a 31,63 € bez DPH /1 m²/rok (slovom: tridsaťjeden eur a šesťdesiattri centov) a 3,81 € bez DPH /1 m²/rok (slovom: tri eurá a osemdesiatjeden centov), t.j.: **2 689,74 € bez DPH/rok**,
(výpočet: 30,92 m² x 50,59 €/1m²/rok + 33,42 m² x 31,63 €/1m²/rok + 18,00 m² x 3,81 €/1m²/rok = 2 689,74 €).*

Celková výška nájomného predstavuje sumu: 2 689,74 € bez DPH / rok.
 2. *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/2025). Prenajímateľ si vyhradzuje právo k nájmu pripočítať DPH podľa platných právnych predpisov zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty.*
 3. *Nájomca sa zaväzuje uhrádzať nájomné riadne a včas, a to v mesačných splátkach vo výške **275,70 € s DPH** (slovom: dvestosedemdesiatpäť eur a 70/100 centov) 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/2025), 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. Tento bod sa nepoužije ak nájomca depozit uhradil.*
 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. 6.1 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*



Dodatok č. 1
k Zmluve o nájme nebytových priestorov č. 1538

Vydanie:

Strana
3/5

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.

4. Zmluvné strany sa dohodli, že dôjde k zmene článku VI Platby za energie a služby spojené s užívaním predmetu nájmu. Ruší sa pôvodné znenie, ktoré sa nahrádza novým nasledovne:

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 kúrenie	65,00 € bez DPH	79,95 € s DPH/mesačne
1.2 teplá voda	37,00 € bez DPH	45,51 € s DPH/mesačne
1.3 elektrická energia	25,00 € bez DPH	29,75 € s DPH/mesačne
1.4 komunálny odpad	19,00 € bez DPH	23,37 € s DPH/mesačne
1.5 upratovanie spoločných priestorov	60,00 € bez DPH	73,80 € s DPH/mesačne

Paušálne poplatky:

1.6 poplatok za výkon správy	7,00 € bez DPH	8,61 € s DPH / mesačne
------------------------------	----------------	------------------------

(ďalej len „náklady na služby spojené s nájmom“)

Náklady za služby spojené s nájmom spolu: 213,00 € bez DPH 260,99 € 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 **260,99 € s DPH** (slovom: dvestošesťdesiat eur 99/100 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, nevylučujúc vyúčtovanie jednotlivých služieb individuálne. Vyúčtovanie platieb za služby bude vykonané Prenajímateľom jedenkrát ročne najneskôr do 31.05. kalendárneho roka a to spôsobom:

3.1 **dodávka tepla** je vyrátaná pomerným rozúčtovaním celkovej fakturácie na všetky vykurované plochy nebytových priestorov,

3.2 **vodné a stočné** vyrátané za základe skutočnej spotreby odčítaním stavov podružných vodomeroch a rozúčtovaním na počet nahlásených osôb,

3.3 **elektrická energia** je vyrátaná rozúčtovaním celkovej fakturácie na jednotlivých nájomcov podľa stavov podružných elektromerov. V spoločných priestoroch je elektrická energia vrátená pomernou časťou podľa veľkosti prenajatej plochy.


3.4 **komunálny odpad** je vyrátaný pomerným rozúčtovaním celkových nákladov podľa veľkosti prenajatej plochy,

	Dodatok č. 1 k Zmluve o nájme nebytových priestorov č. 1538	Vydanie:
		Strana 4/5

- 3.5 upratovanie spoločných priestorov je vyrátané pomerným rozúčtovaním celkových nákladov podľa veľkosti prenajatej plochy.*
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 špecifického zdravotníckeho odpadu.. Tieto poplatky a náklady znáša sám Nájomca a platby za tieto médiá a služby budú riešené samostatnými odberateľskými zmluvami medzi nájomcom a 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.*

Článok II ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. *Všetky ďalšie ustanovenia Zmluvy o nájme nebytových priestorov č. 1538 ostávajú bez zmeny. Tento dodatok je neoddeliteľnou súčasťou Zmluvy o nájme nebytových priestorov č. 1538.*
2. *Dodatok nadobúda platnosť dňom jej podpísania oprávnenými zástupcami zmluvných strán a účinnosť od 01.01.2025 v zmysle zákona § 47a ods. 2 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.*

	Dodatok č. 1 k Zmluve o nájme nebytových priestorov č. 1538	Vydanie:
		Strana 5/5

3. Tento Dodatok 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“).
4. Nedeliteľnou súčasťou tohto Dodatku č. 1 je Príloha č. 1A/2025 daňový Rozpis platieb, Príloha č. 1B/2025 Výpočtový list.
5. Nájomca berie na vedomie povinnosť prenajímateľa zverejniť tento Dodatok a svojim podpisom dáva súhlas na jej zverejnenie v plnom rozsahu. Zmluvné strany sa zaväzujú zachovávať mlčanlivosť o údajoch vyplývajúcich z tohto Dodatku, ktoré nepodliehajú povinnému zverejneniu.
6. Právne vzťahy výslovne týmto Dodatkom neupravené sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka, jeho vykonávacími predpismi a ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi, uvedenými v úvode tejto zmluvy a ďalšími súvisiacimi právnymi predpismi, ako aj Všeobecnými zmluvnými podmienkami platnými pre zmluvné vzťahy týkajúce sa nehnuteľností (nebytové priestory a pozemky) zverejnenými dňa 5.4.2023, ktoré tvoria prílohu tejto zmluvy.
7. Nájomca svojim podpisom tohto Dodatku potvrdzuje, že si Všeobecné zmluvné podmienky platné pre zmluvné vzťahy týkajúce sa nehnuteľností (nebytové priestory a pozemky) prečítal a ich obsahu porozumel.
8. Zmluvné strany zhodne prehlasujú, že si tento Dodatok pred jej podpisom prečítali, jeho obsahu porozumeli, že bol uzavretý po vzájomnom prerokovaní, podľa ich pravej a slobodnej vôle, určite, vážne a zrozumiteľne, bez omylu, nie v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok, na znak súhlasu s jeho obsahom ho dobrovoľne vlastnoručne podpísali.
9. Tento Dodatok je vyhotovený v dvoch (2) vyhotoveniach, jedno (1) pre nájomcu, jedno (1) pre prenajímateľa. Každé vyhotovenie má hodnotu originálu.

V Prešove, dňa _____
 Za prenajímateľa:

V Prešove, dňa _____
 Za nájomcu:

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

OPTIKA SLANINKA, s.r.o.