

**DODATOK Č. 1
K ZMLUVE O NÁJME Č. 1/2025**

(ďalej len ako „zmluva“)

uzavretý v zmysle čl. IX. ods. 4 zmluvy a v zmysle ust. § 3 Zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme bytov a nebytových priestorov v znení neskorších priestorov (ďalej len ako „zákon o nájme“) medzi nasledovnými zmluvnými stranami a za nasledovných, zmluvnými stranami dojednaných podmienok:

Prenajímateľ:

obchodné meno: **Rozvojové služby BBSK, s. r. o. registrovaný sociálny podnik**
adresa sídla: Lazovná 43, 974 01 Banská Bystrica
zástupca: Peter Bučko – konateľ
IČO: 52 123 553
DIČ: 2120901101
IČ DPH: SK2120901101
zápis: Obchodný register Okresného súdu Banská Bystrica
oddiel: Sro, vložka č. 35660/S
bankové spojenie: SK16 0900 0000 0051 5298 0864
kontakt: Peter Bučko – konateľ (+421948 874 630)
JUDr. Darina Belková – prokuristka (+421903 803 502)
e – mail: p.bucko@rozvojovesluzby.sk, d.belkova@rozvojovesluzby.sk
adresa pre doručovanie: sídlo prenajímateľa

(ďalej len ako „prenajímateľ“)

a

Nájomca:

obchodné meno: **PJURE s.r.o.**
adresa sídla: Tatranská 80, 974 11 Banská Bystrica
zástupca: Mgr. art. Anna Hrubovčáková – konateľka
IČO: 47 694 611
DIČ: 2024053339
IČ DPH: SK2024053339
bankové spojenie: SK56 0900 0000 0050 5674 9160
kontakt: +421907 880 449
e – mail: a.hrubovcakova@gmail.com
adresa pre doručovanie: Haškova 49, 974 11 Banská Bystrica

(ďalej len ako „nájomca“)

Prenajímateľ a nájomca sa ďalej označujú aj ako „zmluvné strany“ a tento dodatok sa ďalej označuje len ako „dodatok“.

PREAMBULA

Zmluvné strany uzavreli dňa 23.01.2025 Zmluvu, z obsahu ktorej bol zistení po začatí nájmu nesúlad niektorých ustanovení. Za účelom zosúladenia zistených nezrovnalostí sa zmluvné strany prostredníctvom tohto dodatku a s odkazom na ust. čl. IX ods. 4 zmluvy dohodli na jej zmene a doplnení v rozsahu, ktorý je špecifikovaný v nasledujúcich článkoch dodatku.

I.**Predmet dodatku**

A. Zmluvné strany sa dohodli, že čl. I. zmluvy sa mení a dopĺňa v odseku 1 písm. a) a písm. b) nasledovne:

1. „Prenajímateľ prenajíma nájomcovi nehnuteľnosti špecifikované v ods. 1 preambuly zmluvy v nasledovnom rozsahu:

- a) **nebytové priestory** v objekte SO – 01 o celkovej výmere **44,19 m²**, nachádzajúce sa na 2.NP, ktorými sú miestnosti č. 2.17, č. 2.18, 2.19 a miestnosť č. 2.22.
- b) **podiel na spoločných priestoroch** v objekte SO – 01 nachádzajúce sa na 2.NP, ktorý v pomere k celku predstavuje 37,91 %, t. j. **10,32 m²**, ktorými sú schodisko a chodby príslušného poschodia a čajová kuchynka (miestnosť č. 2.23 a miestnosť č. 2.21“.
- B. Zmluvné strany sa dohodli, že čl. II. zmluvy sa mení a dopĺňa v odseku 1 písm. a) a písm. b) a v odseku 2 nasledovne:
1. **„Cena za nájom (ďalej len ako „nájomné“) za predmet nájmu je počnúc nájomným za mesiac máj 2025 dohodou zmluvných strán stanovená ako mesačné nájomné bez DPH nasledovne :**
- a) **za nebytové priestory** v objekte SO – 01 o celkovej výmere 44,19 m² nájomné vo výške **11,00 € / m², t. j. celkom 486,09 €**,
- b) **za podiel na spoločných priestoroch** v objekte SO – 01 o celkovej výmere 10,32 m² nájomné vo výške **11,00 € / m², t. j. celkom 113,52 €**,
2. **Nájomné za predmet nájmu je v celkovej výške 649,61 € (486,09 € + 113,52 € + 50,00 € = 649,61 €)**, pričom k nájomnému bude prenajímateľ účtovať DPH, len ak je nájomca platiteľom DPH, pokiaľ platné právne predpisy neustanovujú inak“.
- C. Zmluvné strany sa dohodli, že čl. III. zmluvy sa mení a dopĺňa v odseku 2, v odseku 3 nasledovne:
2. **„Cena za služby spojené s nájomom je počnúc službami spojenými s nájomom za mesiac máj 2025 dohodou zmluvných strán stanovená ako paušálny mesačný preddavok (ďalej len ako „paušálny preddavok“), nasledovne:**
- a) **za nebytové priestory** v objekte SO – 01 o celkovej výmere 44,19 m² paušálny preddavok vo výške **3,00 € / m², t.j. celkom 132,57 €**,
- b) **za spoločné priestory** v objekte SO – 01 o celkovej výmere 10,32 m² paušálny preddavok vo výške **3,00 € / m², t.j. celkom 30,96 €**.
3. **Paušálny preddavok je v celkovej výške 163,53 € (132,57 € + 30,96 € = 163,53 €)**, pričom k paušálnemu preddavku bude prenajímateľ účtovať DPH, len ak je nájomca platiteľom DPH, pokiaľ platné právne predpisy neustanovujú inak.
- D. Zmluvné strany sa dohodli, že čl. VII. sa dopĺňa o ods. 7, ods. 8 a ods. 9 pod podnázvom: **„Osobitné dojednania o stavebných úpravách ich vlastníckom režime a finančnom vysporiadaní:**
7. **Nájomca pred podpisom zmluvy charakterizoval potrebu zrealizovať stavebné úpravy predmetu nájmu, na obsahu a rozsahu ktorých sa zmluvné strany dohodli podľa podmienok uvedených v nasledujúcich odsekoch tohto článku zmluvy.**
8. **Nájomca sa zaväzuje vykonať na vlastné náklady stavebné úpravy predmetu nájmu, ktoré sú špecifikované v prílohe č. 2 zmluvy.** Takto vykonané stavebné úpravy, ktoré budú stavebne zabudované do objektu, sa stanú ich vykonaním neoddeliteľnou súčasťou predmetu nájmu a dňom zániku nájmu majetkom prenajímateľa. Nájomca je oprávnený takýmito stavebnými úpravami vykonané technické zhodnotenie predmetu nájmu zaradiť do príslušnej odpisovej skupiny a počas trvania nájmu ho odpisovať do daňových výdavkov. Zmluvné strany sa pre prípad zániku nájmu pred plným odpísaním technického zhodnotenia predmetu nájmu dohodli, že prenajímateľ zaplatí nájomcovi za nadobudnutie vykonaných stavebných úprav sumu vo výške daňovej zostatkovej hodnoty (ceny) technického zhodnotenia predmetu nájmu.

- a) **nebytové priestory** v objekte SO – 01 o celkovej výmere **44,19 m²**, nachádzajúce sa na 2.NP, ktorými sú miestnosti č. 2.17, č. 2.18, 2.19 a miestnosť č. 2.22.
- b) **podiel na spoločných priestoroch** v objekte SO – 01 nachádzajúce sa na 2.NP, ktorý v pomere k celku predstavuje 37,91 %, t. j. **10,32 m²**, ktorými sú schodisko a chodby príslušného poschodia a čajová kuchynka (miestnosť č. 2.23 a miestnosť č. 2.21)“.
- B. Zmluvné strany sa dohodli, že čl. II. zmluvy sa mení a dopĺňa v odseku 1 písm. a) a písm. b) a v odseku 2 nasledovne:
1. **„Cena za nájom (ďalej len ako „nájomné“) za predmet nájmu je počnúc nájomným za mesiac máj 2025 dohodou zmluvných strán stanovená ako mesačné nájomné bez DPH nasledovne :**
- a) **za nebytové priestory** v objekte SO – 01 o celkovej výmere 44,19 m² nájomné vo výške **11,00 € / m², t. j. celkom 486,09 €**,
- b) **za podiel na spoločných priestoroch** v objekte SO – 01 o celkovej výmere 10,32 m² nájomné vo výške **11,00 € / m², t. j. celkom 113,52 €**,
2. **Nájomné za predmet nájmu je v celkovej výške 649,61 € (486,09 € + 113,52 € + 50,00 € = 649,61 €)**, pričom k nájomnému bude prenajímateľ účtovať DPH, len ak je nájomca platiteľom DPH, pokiaľ platné právne predpisy neustanovujú inak“.
- C. Zmluvné strany sa dohodli, že čl. III. zmluvy sa mení a dopĺňa v odseku 2, v odseku 3 nasledovne:
2. **„Cena za služby spojené s nájmom je počnúc službami spojenými s nájmom za mesiac máj 2025 dohodou zmluvných strán stanovená ako paušálny mesačný preddavok (ďalej len ako „paušálny preddavok“), nasledovne:**
- a) **za nebytové priestory** v objekte SO – 01 o celkovej výmere 44,19 m² paušálny preddavok vo výške **3,00 € / m², t.j. celkom 132,57 €**,
- b) **za spoločné priestory** v objekte SO – 01 o celkovej výmere 10,32 m² paušálny preddavok vo výške **3,00 € / m², t.j. celkom 30,96 €**.
3. **Paušálny preddavok je v celkovej výške 163,53 € (132,57 € + 30,96 € = 163,53 €)**, pričom k paušálnemu preddavku bude prenajímateľ účtovať DPH, len ak je nájomca platiteľom DPH, pokiaľ platné právne predpisy neustanovujú inak.
- D. Zmluvné strany sa dohodli, že čl. VII. sa dopĺňa o ods. 7, ods. 8 a ods. 9 pod podnázvom: **„Osobitné dojednania o stavebných úpravách ich vlastníckom režime a finančnom vysporiadaní:**
7. **Nájomca pred podpisom zmluvy charakterizoval potrebu zrealizovať stavebné úpravy predmetu nájmu, na obsahu a rozsahu ktorých sa zmluvné strany dohodli podľa podmienok uvedených v nasledujúcich odsekoch tohto článku zmluvy.**
8. **Nájomca sa zaväzuje vykonať na vlastné náklady stavebné úpravy predmetu nájmu, ktoré sú špecifikované v prílohe č. 2 zmluvy.** Takto vykonané stavebné úpravy, ktoré budú stavebne zabudované do objektu, sa stanú ich vykonaním neoddeliteľnou súčasťou predmetu nájmu a dňom zániku nájmu majetkom prenajímateľa. Nájomca je oprávnený takýmito stavebnými úpravami vykonané technické zhodnotenie predmetu nájmu zaradiť do príslušnej odpisovej skupiny a počas trvania nájmu ho odpisovať do daňových výdavkov. Zmluvné strany sa pre prípad zániku nájmu pred plným odpísaním technického zhodnotenia predmetu nájmu dohodli, že prenajímateľ zaplatí nájomcovi za nadobudnutie vykonaných stavebných úprav sumu vo výške daňovej zostatkovej hodnoty (ceny) technického zhodnotenia predmetu nájmu.

9. **Nájomca je oprávnený na vlastné náklady vykonať stavebné úpravy predmetu nájmu špecifikované v prílohe č. 3 zmluvy.** Takto vykonané stavebné úpravy predmetu nájmu budú vo vlastníctve nájomcu.
10. V prípade, že zo strany niektorej zmluvnej strany dôjde k ukončeniu zmluvy pred uplynutím doby nájmu stanovenej v čl. V. zmluvy, zmluvné strany sa zaväzujú uzavrieť osobitnú písomnú dohodu, predmetom ktorej bude finančné vysporiadanie zostatkovej hodnoty stavebných úprav vykonaných nájomcom, ako aj vzájomné vlastnícke vzťahy k tým stavebným úpravám predmetu nájmu, ktoré podľa zmluvy nenadobudne do vlastníctva prenajímateľ¹⁰.

II.**Záverečné ustanovenia**

1. Zmluvné strany berú na vedomie, že zmluva sa v ostatných ustanoveniach nemení a jej pôvodné znenie ostáva v rozsahu nedotknutom týmto dodatkom platné.
2. Dodatok tvorí neoddeliteľnú súčasť zmluvy a je vyhotovený v dvoch rovnopisoch s platnosťou originálu, pričom jeden rovnopis je určený pre prenajímateľa a jeden pre nájomcu.
3. Dodatok nadobúda platnosť dňom jeho podpisu oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jeho zverejnenia v súlade s ust. § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v platnom znení a v súlade s ust. § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
4. Právne vzťahy, ktoré nie sú výslovne upravené dodatkom, sa riadia ustanoveniami Zákona o nájme a subsidiárne tiež ustanoveniami Zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník.
5. Ak niektoré ustanovenie dodatku je alebo sa neskôr stane neplatným, neúčinným, nevynútiteľným (obsolentným), alebo nevymáhateľným, bude sa považovať za oddeliteľné od zvyšného obsahu dodatku a neovplyvní platnosť alebo účinnosť ostatných častí dodatku alebo dodatku ako celku. V tomto prípade sa zmluvné strany zaväzujú, že v dobrej viere, rešpektujúc zásady dobrých mravov budú rokovať tak, aby písomnou dohodou nahradili takéto ustanovenie iným, ktoré bude v súlade s účelom dodatku a s vôľou zmluvných strán vyjadrenou jeho uzavretím.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že sa s dodatkom oboznámili, jeho obsahu porozumeli a na znak toho, že nebol uzavretý v tiesni, pod nátlakom alebo za nápadne nevýhodných podmienok, ako aj na znak súhlasu s jeho obsahom dodatok vlastnoručne podpisujú.

Prílohy :

2. Výkaz výmer/vizualizácia – stavebné úpravy nájomca (čl. VII. ods. 7 zmluvy)
3. Výkaz výmer / vizualizácia – stavebné úpravy nájomca (čl. VII. ods. 8 zmluvy)

V Banskej Bystrici, dňa 15.04.2025

V Banskej Bystrici, dňa 15.04.2025

Prenajímateľ

Nájomca

Rozvojové služby BBSK, s.r.o.
registrovaný sociálny podnik
Lazovná
974 01 Banská Bystrica
IČO: 52123553 IČ DPH: SK2120901101

Rozvojové služby BBSK, s.r.o.
registrovaný sociálny podnik
Peter Bučko – konateľ

v.z. JUDr. Darina Belková – prokuristka

PJURE s.r.o.
Mgr. Art. Anna Hrubovčáková – konateľka

Rozvojové služby BBSK, s.r.o. registrovaný sociálny podnik

so sídlom: Lazovná 43, 974 01 Banská Bystrica

IČO: 52123553, IČ DPH: SK2120901101

zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Banská Bystrica dňa 03.01.2019, oddiel: Sro, vložka číslo: 35660/S