

DODATOK Č. 1

**k Zmluve o nájme nebytových priestorov č. Nakupnecentrum 2021007 zo dňa 17.01.2022
uzatvorenej podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení
neskorších predpisov
(ďalej len „Dodatok č. 1“)**

MEDZI

1. **Nákupné centrum, s.r.o.**, so sídlom Lazaretská 12, 811 08 Bratislava, zapísanou v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III v oddiele Sro, vo vložke číslo 11954/B, IČO 35 700 831, DIČ 2020311249, IČ DPH SK2020311249, Bankové spojenie: Oberbank AG, IBAN: [REDACTED], SWIFT: OBKLAT2L, zastúpenou pánom menom: Linus Wilhelm Schumacher, konateľ spoločnosti (ďalej len „Prenajímateľ“)

a

2. **Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava**, so sídlom Primaciálne námestie 1, 814 99 Bratislava, IČO: 00 603 481, DIČ: 2020372596, Bankové spojenie: Československá obchodná banka a.s., IBAN: [REDACTED], SWIFT: CEKOSKBX, zastúpené: Ing. arch. Matúš Vallo, primátor, v zmysle Podpisového poriadku účinného v čase podpisu Zmluvy (ďalej len „Nájomca“),

(Prenajímateľ a Nájomca budú ďalej tiež označovaní jednotlivo ako „Zmluvná strana“ a spoločne ako „Zmluvné strany“).

ZMLUVNÉ STRANY SA DOHODLI NA NASLEDOVNOM:

Zmluvné strany sa dohodli, že týmto Dodatkom č. 1 hore uvedená Zmluva počnúc dňom 7.3.2025 mení nasledovne:

I. Úvodné ustanovenia

Prenajímateľ a Nájomca uzatvorili dňa 17.01.2022 Zmluvu o nájme nebytových priestorov č. Nakupnecentrum 2021007, ktorej predmetom nájmu sa stali nebytové priestory nachádzajúce sa v objekte na Lazaretskej 12 v Bratislave.

Nájomná zmluva v zmysle čl. 4 Doba nájmu, odsek 4.1 bola uzatvorená na dobu určitú a teda do 6.3.2025. Nájomca prejavil záujem o predĺženie Doby nájmu na ďalšie obdobie a z tohto dôvodu sa uzatvára tento Dodatok č. 1.

II.

Čl. 2 – Predmet nájmu – odsek 2.1 sa mení počnúc dňom 7.3.2025 nasledovne:

- 2.1 Prenajímateľ na základe tohto Dodatku č. 1 a za podmienok v ňom stanovených prenecháva Nájomcovi do užívania nižšie uvedené Nebytové priestory nachádzajúce sa v Budove na ulici Lazaretská 12 v Bratislave a to:

- (a) Nebytové priestory vedené ako kancelárske priestory v celkovej výmere **1008,84 m²**, ktoré sa nachádzajú na 4. poschodí (5.NP) Budovy a ktoré sú na príslušných pôdorysoch, tvoriacich **Prílohu číslo 5** Zmluvy vyznačené červenou farbou.
(ďalej spoločne označované ako „Nebytové priestory“ alebo „Predmet nájmu“).

III.

Čl. 4 – Doba nájmu – odsek 4.1 sa počnú dňom 7.3.2025 mení nasledovne:

- 4.1 Zmluvné strany sa dohodli, že podpísaním tohto Dodatku č. 1 sa Doba nájmu nekončí automaticky dňa 7.3.2025, ako bolo dohodnuté Zmluvou zo dňa 17.01.2022, ale sa predlžuje na obdobie ďalších 3 (troch) rokov **a to do 6.3.2028** (ďalej len „Doba nájmu“).

IV.

Čl. 5 – Nájomné - odsek 5.1 Výška nájomného sa počnú dňom 7. marca 2025 mení nasledovne:

5.1 Výška nájomného

Zmluvné strany sa dohodli, že výška mesačného Nájomného počas celej Doby nájmu bude nasledovná:

- (a) za každý meter štvorcový plochy Nebytových priestorov užívaných na kancelárske účely podľa čl. 2.1 (a) – **8,14 €** (slovom: osem Eur a štrnásť Centov) t.j. celkom mesačne **8.211,96 € bez DPH**.

Celková výška Nájomného mesačne za celý Predmet nájmu predstavuje 8.211,96 €.
(ďalej len „Nájomné“).

- (b) Zmluvné strany sa dohodli, že v rámci vyššie uvedeného Nájomného je možnosť využívať 2 parkovacie státi v Budove Prenajímateľa na Lazaretskej 12. (Prevádzkový poriadok pre parkovanie je súčasťou tohto Dodatku č. 1 a tvorí Prílohu č. 1 k tomuto Dodatku č. 1.

V.

Čl. 6 – Služby spojené s užívaním Predmetu nájmu - odsek 6.2 Služby spojené s užívaním Nebytových priestorov zabezpečené Prenajímateľom a odsek 6.3 Výška, splatnosť a spôsob platenia úhrady za služby spojené s užívaním Nebytových priestorov – sa počnú dňom 7. marca 2025 mení a dopĺňa nasledovne:

6.2 Služby spojené s užívaním Nebytových priestorov zabezpečované Prenajímateľom

Prenajímateľ zabezpečí okrem iného nasledovné služby spojené s užívaním Nebytových priestorov:

- (a) dodávka studenej a teplej vody,
- (b) odpadová kanalizácia,
- (c) dodávka plynu,
- (d) dodávka tepla prostredníctvom ústredného kúrenia,
- (e) prevádzkovanie výťahu,
- (f) prevádzkovanie chladenia/klimatizácie
- (g) čistenie spoločných priestorov Budovy a osvetlenie spoločných priestorov Budovy

- (h) čistenie časti ulice, resp. ulíc priliehajúcich k Budove (chodníky pred Budovou),
- (i) čistenie komínov, čistenie okien Budovy, zimná údržba Budovy, likvidácia hmyzu v Budove, čistenie častí Budovy spoločne užívaných Nájomcom a inými nájomníkmi, ktorí majú prenajaté priestory v Budove, ako vchody, chodby, schodiská, pivnice, povaly, ostatné vedľajšie plochy, kabína výťahu,
- (j) stráženie Budovy bezpečnostnou službou
- (k) vonkajšie osvetlenie Budovy, osvetlenie častí Budovy, ako sú prístupy, chodby, schodiská, pivnice, povaly,
- (l) separovaný zber a odvoz odpadkov
- (m) náklady spojené so správou budovy (**servis@mtk-ba.sk**)
- (n) náklady na poistenie Budovy udržiavané Prenajímateľom podľa odseku 7.7 tejto Zmluvy,
- (o) daň z nehnuteľnosti (pozemky, stavby), príp. iné výdavky spojené s užívaním nehnuteľnosti,
- (p) náklady na bežnú údržbu, opravy a servis všetkého zariadenia, vybavenia a inštalácii patriacich do majetku Prenajímateľa nachádzajúcich sa vo vnútri Nebytových priestorov.
- (q) Do uvedeného nepatrí odstraňovanie opráv a závad všetkého zariadenia, vybavenia a inštalácii vo vnútri Nebytových priestorov, ktoré boli spôsobené nedbanlivým a nešetrným užívaním a zaobchádzaním Nájomcu. Odstraňovanie takýchto závad zabezpečí Prenajímateľ na základe Nájomcom zaslanej písomnej objednávky (**servis@mtk-ba.sk**). Náklady s tým spojené budú následne Nájomcovi vyfakturované. V prípade, že si vie tieto opravy Nájomca zabezpečiť sám, je oprávnený tieto opravy vykonať na vlastné náklady, za predpokladu, že sa oprava netýka rozvodov UK, rozvodov chladenia a VZT, rozvodov teplej a studenej vody, EPS, EZS dochádzkového systému a CCTV, štruktúrovanej kabeľáže (pokiaľ nie je dodaná Nájomcom), okien, vstupných dverí do priestorov, elektrorozvádzačov, rozvodov elektro, výťahu, na výkon opravy ktorých je oprávnený výlučne Prenajímateľ.
- (r) prevádzkové náklady na vedľajšie budovy (garáže), zariadenia a vybavenia, ktoré bezprostredne súvisia s užívaním Predmetu nájmu

6.3 Výška, splatnosť a spôsob platenia úhrady za služby spojené s užívaním Nebytových priestorov

- 6.3.1 Nájomca bude uhrádzať poplatky za služby spojené s užívaním Nebytových priestorov uvedené v odseku 6.1 Zmluvy priamo príslušným poskytovateľom uvedených služieb.
- 6.3.2 Náklady, resp. poplatky za zásobovanie studenou a teplou vodou (vodné) a odpadovú kanalizáciu (stočné) uvedené v pododsekoch 6.2 (a) a (b) (ďalej len „Náklady na energie“), budú Nájomcovi vypočítané podľa skutočnej spotreby zistenej z príslušných meračov studenej a teplej vody, ktoré merače budú nainštalované osobitne pre Nebytové priestory. Náklady na energie bude Nájomca uhrádzať Prenajímateľovi v súlade s odsekom 6.3.4 tohto Dodatku č. 1.
- 6.3.3 Nájomca sa bude podieľať v podiele, určenom ako pomer plochy Nebytových priestorov k celkovej ploche nebytových priestorov v Budove, na úhrade nákladov za služby spojených s užívaním Nebytových priestorov uvedené v pododsekoch 6.2 (c) až 6.2 (p)) (ďalej len „Náklady na ostatné služby“).
- 6.3.4 Nájomca bude povinný hradiť Prenajímateľovi za služby uvedené v čl. 6.2 písm. (a) až (p) (ako sú tieto definované ďalej v bode 6.2 tohto Dodatku č. 1 **mesačne zálohu vo výške 2,50 € plus prísl. DPH za jeden meter štvorcový Nebytových priestorov**, t.j. celkom za 1008,84 m² čiastku vo výške **2.522,10 €** (slovom: dvetisícpäťstodvadsaťdva Eur a desať Centov), a to na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom do prvého (1.) dňa príslušného mesiaca, za ktorý sa záloha uhrádza.

- 6.3.5 Do 31.03. nasledujúceho kalendárneho roka je Prenajímateľ povinný vykonať a Nájomcovi doručiť vyúčtovanie zaplatených zálohových platieb pričom:
- a) pokiaľ ide o zásobovanie studenou a teplou vodou (vodné) a odpadovú kanalizáciu (stočné), vyúčtovanie sa vykoná na základe spotreby nameranej na podružnom merači studenej a teplej vody inštalovanom v Predmete nájmu. (Prehľad vodomeroch viď príloha č. 1); a
 - b) pokiaľ ide o všetky Náklady na ostatné služby, vyúčtovanie sa vykoná podľa podielu úžitkovej plochy Predmetu nájmu k celkovej prenajímateľnej ploche v Budove príp. nehnuteľnosti.
- 6.3.6 Rozdiel medzi takto vyúčtovanou čiastkou a zaplatenými zálohami je Nájomca povinný uhradiť Prenajímateľovi do tridsiatich (30) dní od predloženého vyúčtovania na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom. Nájomca má právo nahliadnutia do vyúčtovania prevádzkových nákladov. Prípadné námietky musia byť vznesené Prenajímateľovi písomne, najneskôr do 30 dní po vykonanom vyúčtovaní prevádzkových nákladov. V prípade zistenia preplatku zo strany Nájomcu poukáže Prenajímateľ zistený preplatok v priebehu 30 (tridsať) dní na Nájomcom oznámený bankový účet.
- 6.3.7 Prenajímateľ zabezpečí ďalej dodávku elektrickej energie, ktorú Nájomca bude uhrádzať nasledovným spôsobom:
- A.) Náklady, resp. poplatky za dodávku elektrickej energie bude Nájomca uhrádzať podľa skutočnej spotreby zistenej z príslušných meračov spotreby elektrickej energie, ktoré merače sú nainštalované osobitne pre Nebytové priestory. Prehľad elektromerov viď príloha č. 1
 - B.) Nájomca sa bude podieľať v podiele, určenom ako pomer plochy Nebytových priestorov k celkovej ploche nebytových priestorov v Budove, na úhrade nákladov za elektrickú energiu z technických strojov a zariadení. (ďalej len „Náklady na odber elektrickej energie“)
- 6.3.8 Za odber elektrickej energie uvedenej v článku 6.3.7 písm. A.) a B.) je Nájomca povinný platiť Prenajímateľovi **mesačne zálohu vo výške 1,50 € plus prísl. DPH za jeden meter štvorcový Nebytových priestorov**, t.j. celkom za 1008,84 m² čiastku vo výške **1.513,26 €** (slovom: tisícpäťstotrinásť Eur a dvadsaťšesť Centov), a to na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom do prvého (1.) dňa príslušného mesiaca, za ktorý sa záloha uhrádza.
- 6.3.9 Vyúčtovanie Nákladov za spotrebu elektrickej energie uvedenej v odseku 6.3.7 A.) a B.) sa uskutoční ročne vždy najneskôr do 31. marca nasledujúceho kalendárneho roka. Rozdiel medzi takto vyúčtovanou čiastkou a zaplatenými zálohami je Nájomca povinný uhradiť Prenajímateľovi do tridsiatich (30) dní od predloženého vyúčtovania na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom. V prípade zistenia preplatku zo strany Nájomcu poukáže prenajímateľ zistený preplatok v priebehu 30 (tridsať) dní na nájomcom oznámený bankový účet.
- 6.3.10 Prenajímateľ si vyhradzuje právo upraviť výšku zálohy (či už smerom nadol alebo nahor) uvedenej v odseku 6.3.8 tohto Dodatku č. 1 v prípade, že dôjde k zvýšeniu príp. zníženiu odberu elektrickej energie.
- 6.3.11 Prenajímateľ si vyhradzuje právo upraviť výšku zálohy uvedenej v odseku 6.3.4 tohto Dodatku č. 1 v prípade, že dôjde k zvýšeniu Nákladov za energiu alebo Nákladov za ostatné služby alebo ktorejkoľvek ich položky.

- 6.3.12 Na spôsob úhrady záloh na úhradu Nákladov na energie, Nákladov za spotrebu elektrickej energie a Nákladov za ostatné služby, ako aj na spôsob úhrady rozdielu medzi uhradenými zálohami a vyúčtovaním sa primerane vzťahuje ustanovenie odseku 5.2.3 Zmluvy.
- 6.3.13 Vyššie uvedené zálohové platby budú fakturované vo faktúre spolu s Nájomným a sú rovnako splatné mesačne, na základe faktúry Prenajímateľa v lehote do štrnástich (14) kalendárnych dní kalendárneho mesiaca, za ktorý sa tieto platia a to na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom a doručenej s primeraným časovým predstihom na zaplatenie Nájomcovi, ak sa Zmluvné strany nedohodnú inak.

VI. Záverečné ustanovenia

1. Ostatné ustanovenia Zmluvy uzatvorenej dňa 17.01.2022 zostávajú v platnosti bezo zmien.
2. Tento Dodatok č. 1 je vyhotovený v troch (3) rovnopisoch v slovenskom jazyku, z ktorých každý bude originál a všetky budú predstavovať jeden a ten istý dokument. Prenajímateľ obdrží jeden (1) rovnopis a Nájomca obdrží dva (2) rovnopisy tohto dodatku.
3. Tento Dodatok č. 1 urobili Zmluvné strany po vzájomnej dohode dobrovoľne bez nátlaku a plne s ním súhlasia, čo potvrdzuje svojimi podpismi.

V Bratislave dňa 15.1.2025

V Bratislave dňa 28.01.2025

Za spoločnosť: Nákupné centrum, s.r.o.

[Redacted signature]

Linus Wilhelm Schumacher
konateľ spoločnosti

Za Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava

[Redacted signature]

Ing. arch. Matúš Vallo, primátor
primátor

NÁKUPNÉ CENTRUM
LADAROVA
110 00
BRATISLAVA