

## DODATOK č.1

k Nájomnej zmluve č. 64/2013/SM zo dňa 09.07.2013,  
uzatvorenej medzi Mestská časť Košice – Sídliisko KVP, ako prenajímateľom  
a Ing. Rudolf Vancák RZ KARAT ako nájomcom

### Zmluvné strany

#### Prenajímateľ:

Názov: Mestská časť Košice – Sídliisko KVP  
Sídlo: Trieda KVP č. 1, 040 23 Košice  
IČO: 00691089  
Osoba oprávnená konať: Ing. Alfonz Halenár, starosta  
DIČ: 2020928327  
Bankové spojenie: Tatra banka a.s. Košice  
Číslo účtu: 2625722600/1100  
(ďalej len „Prenajímateľ“)

a

#### Nájomca:

Obchodné meno: Ing. Rudolf Vancák RZ KARAT  
Sídlo: Námestie L. Novomeského 1225/3, 040 01 Košice-Staré Mesto  
Osoba oprávnená konať: Ing. Rudolf Vancák  
IČO: 14307880  
Zapísaný v : Živnostenskom registri Slovenskej republiky  
Bankové spojenie: Československá obchodná banka  
Číslo účtu: 4008097386/7500  
(ďalej len „Nájomca“)

uzatvárajú dnešného dňa, mesiaca a roka, tento DODATOK č.1 k Nájomnej zmluve č. 64/2013/SM zo dňa 09.07.2013, citovanej v záhlaví, ktorým menia a dopĺňajú znenie tejto zmluvy (ďalej len „Zmluva“) nasledovne:

### I.

1. Zohľadňujúc požiadavku Prenajímateľa vypustiť z celého textu Zmluvy slovné spojenie : „Denné centrum slúžiace pre seniorov“ a súčasne spoločný zámer zmluvných strán zvýšiť kapacitu lôžok pre seniorov zrealizovaním nadstavby pavilónov, nahrádza sa obsah textu „Preambula“ novým znením, ktoré je nasledovné:

#### Preambula

*Prenajímateľ je výlučným vlastníkom Nehnutelností v lokalite Drocárov park (Košice, mestská časť Sídliisko KVP).*

*Prenajímateľ má záujem, aby Nehnutelnosti v lokalite Drocárov park, ktoré boli v minulosti využívané ako detské jasle a materská škôlka, boli najneskôr do konca júla 2017*

zrekonštruované a stavebne upravené za účelom ich využívania ako domu seniorov a iných zariadení pre fyzické osoby odkázané na pomoc inej fyzickej osoby a pre fyzické osoby, ktoré dovŕšili dôchodkový vek (§ 35 až § 40 zákona č. 448/2008 Z.z. o sociálnych službách v znení neskorších predpisov). Súčasťou stavebných úprav Nehnuteľností má byť aj realizácia nadstavby v zmysle Aktualizácie Štúdie využitia Nehnuteľností, vybudovanie gastro kuchyne, stravovacej miestnosti, kultúrno-spoločenskej miestnosti, rehabilitačno-relaxačnej miestnosti, pracovne, verejne prístupného detského ihriska, oddychovej zóny, športového ihriska, parkoviska slúžiaceho uvedenému zariadeniu, detského stacionára, fitnes, wellness + pohybové aktivity, ubytovanie súvisiace s poskytovanými službami.

Vzhľadom na spoločný záujem Prenajímateľa a Nájomcu zosúladiť účel Zmluvy, ako bol tento dohodnutý pôvodne v Článku III. Zmluvy, ako tiež vyplynul z Preambuly Zmluvy pri jej podpise s Projektovou dokumentáciou a Štúdiom využitia Nehnuteľností, ktoré tvorili jej prílohy, pristúpil Prenajímateľ k rokovaniam s Nájomcom o podmienkach nájmu Nehnuteľností, ktorých výsledkom je táto Zmluva.

Pre Prenajímateľa je rozhodujúcou skutočnosťou pre uzatvorenie tejto Zmluvy, bez splnenia ktorej by nemal záujem na jej uzatvorení, že Nájomca Nehnuteľností, ktoré sú predmetom nájmu podľa tejto Zmluvy, na vlastné náklady za dohodnutých podmienok zrekonštruuje a po rekonštrukcii Nehnuteľností v nich najneskôr od decembra 2017 zriadi a bude prevádzkovať, resp. umožní prevádzkovanie, predovšetkým dom seniorov a iné zariadenia pre fyzické osoby odkázané na pomoc inej fyzickej osoby a pre fyzické osoby, ktoré dovŕšili dôchodkový vek (§ 35 až § 40 zákona č. 448/2008 Z.z. o sociálnych službách v znení neskorších predpisov).

2.Znenie čl. II. „Definície niektorých pojmov“ ods. 1. písm. g) h), n) a o) nahrádza sa novým znením, ktoré sú nasledovné :

g) **Štúdia využitia Nehnuteľností:** „Dom pre seniorov a centrum sociálnych služieb“ vypracovaná Ing. Kamilom Vancákom, autorizovaným stavebným inžinierom za účelom prezentácie budúcich záujmov Nájomcu na poskytovaní Služieb v prospech seniorov; táto Štúdia využitia Nehnuteľností tvorí prílohu č. 6 Zmluvy; Na základe Štúdie využitia Nehnuteľností môže byť spracovaná projektová dokumentácia slúžiaca ako podklad pre stavebné úpravy jednotlivých stavebných objektov, Štúdia využitia Nehnuteľností bola aktualizovaná zo strany Nájomcu podaním doručeným Prenajímateľovi dňa 13.4.2015 označeným ako „Dom Seniorov – MČ KVP, Technická správa – stavebné úpravy“ (v texte aj ako „Aktualizácia Štúdie využitia Nehnuteľností“), ktoré tvorí Prílohu 6A Zmluvy.

h) **Nová projektová dokumentácia:** projektová dokumentácia vypracovaná na základe Štúdie využitia Nehnuteľností a Aktualizácie Štúdie využitia Nehnuteľností Ing. Kamilom Vancákom, autorizovaným stavebným inžinierom. Jej použitie sa predpokladá pri územných konaniach a konaniach v zmysle stavebného poriadku podľa zákona č.50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej aj „Stavebný zákon“). Táto Nová projektová dokumentácia po jej vyhotovení, doložení a schválení Prenajímateľom bude tvoriť Prílohu č.7 Zmluvy. Zmluvné strany predpokladajú doloženie Novej projektovej dokumentácie do 31.10.2015.

n) **Pavilóny SO 01P, SO 01L a SO 02P:** tá časť Nehnuteľností, v ktorej má byť po rekonštrukcii v zmysle Stavebného povolenia, Projektovej dokumentácie, Štúdie využitia Nehnuteľností,

*Novej projektovej dokumentácie, Nového povolenia zriadená prevádzka Domu seniorov a poskytované Služby v prospech seniorov ako aj verejnosti; v rámci riešenia pavilónu SO 02P bude vytvorený aj objekt s telocvičňou, bezbariérový prístup (výťah) a možnosť využitia telocvične pre seniorov a kultúrne aktivity organizované prenajímateľom;*

- o) *Minimálna investícia: investícia Nájomcu vo výške 1.000.000,- (jeden milión) EUR bez dane z pridanej hodnoty (DPH) do Pavilónov SO 01P, SO 01L a ostatných bezprostredne nadväzujúcich stavebných objektov Stavby (napr. SO 05, SO 06 a pod.).*

**3.V čl. II. sa za písmeno vkladá nové písmeno „q“, ktoré znie nasledovne:**

- q) *Pripravenosť stavby ku kolaudácii: sa rozumie dokončenie stavby, ukončenie stavebných prác, vykonanie predpísaných skúšok, odovzdanie nevyhnutnej technickej, odbornej a právnej dokumentácie potrebnej k riadnemu podaniu žiadosti o kolaudáciu stavby v zmysle § 76 a nasl. Stavebného zákona.*

**4.Znenie čl. III. „Predmet a účel zmluvy“ ods. 2. nahrádza sa novým znením, ktoré je nasledovné :**

2. *Účelom tejto Zmluvy je prioritná realizácia cieľov a záujmov Prenajímateľa vybudovať a dať do užívania v roku 2017 pre seniorov z Mestskej časti Košice – Sídliisko KVP dom seniorov, vrátane realizácie nadstavby, v zmysle Aktualizácie Štúdie využitia Nehnuteľností a iné zariadenia pre fyzické osoby odkázané na pomoc inej fyzickej osoby a pre fyzické osoby, ktoré dovŕšili dôchodkový vek (§ 35 až § 40 zákona č. 448/2008 Z.z. o sociálnych službách v znení neskorších predpisov) ako aj zriadenie gastro kuchyne, stravovacej miestnosti, kultúrno-spoločenskej miestnosti, rehabilitačno-relaxačnej miestnosti, pracovne, verejne prístupného detského ihriska, oddychovej zóny, športového ihriska, parkoviska, detského stacionára, fitnes, wellness + pohybové aktivity, ubytovanie súvisiace s poskytovanými službami a pod., pričom realizácia podnikateľských cieľov a záujmov Nájomcu v oblasti poskytovania Služieb pre seniorov, vrátane vynaloženia investícií Nájomcu potrebných pre dosiahnutie týchto cieľov je podriadená cieľom a záujmom Prenajímateľa.*

**5.V čl.VI.„Ukončenie nájmu“ nahrádza sa znenie ods.3 písm. k) až n) novým znením, ktoré je nasledovné:**

- k) *Nájomca neukončil rekonštrukciu - stavebné úpravy všetkých stavebných objektov, vyjmúc SO 02L (Detský stacionár) v súlade so Stavebným povolením, Projektovou dokumentáciou, Aktualizáciou Štúdie využitia Nehnuteľností resp. Novou projektovou dokumentáciou a Novými povoleniami do 26 mesiacov odo dňa podpisu Dodatku č. 1 k tejto Zmluve, nie však neskôr ako k 31.07.2017 ukončením rekonštrukcie sa rozumie Pripravenosť stavby ku kolaudácii,*
- l) *Nájomca neukončil rekonštrukciu SO 02L (Detský stacionár) v súlade so Stavebným povolením, Projektovou dokumentáciou, Aktualizáciou Štúdie využitia Nehnuteľností resp. Novou projektovou dokumentáciou a Novými povoleniami najneskôr do 30.11.2017; ukončením rekonštrukcie sa rozumie Pripravenosť stavby ku kolaudácii.*
- m) *Nájomca neumožnil Prenajímateľovi požiadať o kolaudáciu rekonštrukcie Nehnuteľností vykonanej v súlade so Stavebným povolením a Projektovou dokumentáciou, príp. Novou*

projektovou dokumentáciou a/alebo Novými povoleniami do 30 dní od ukončenia rekonštrukcie Nehnutelností (napr. z dôvodu nepredloženia dokladov potrebných ku kolaudačnému konaniu),

- n) Nájomca napriek písomnému upozorneniu Prenajímateľa neodstráni v primeranej lehote stanovenej Prenajímateľom porušenie zmluvnej povinnosti,
- o) Nájomca nedodrží dohodnutý postup stavebných prác podľa Čl. X bodu 4 Zmluvy,
- p) Nájomca nepredloží časový a investičný harmonogram postupu stavebných prác v zmysle čl. VIII bod 16.
- q) Nájomca nedodrží dohodnutý časový harmonogram postupu stavebných prác, príp. dokončenia stavby a jej Pripravenosť ku kolaudácii.

Odstúpenie od Zmluvy musí byť v písomnej forme a doručené druhému účastníkovi Zmluvy. Odstúpením sa táto Zmluva zrušuje nasledujúci deň po doručení odstúpenia od Zmluvy.

6.V čl. VIII. „Práva a povinnosti Nájomcu“ sa vkladá nový bod 16, ktorý znie nasledovne:

16. Nájomca najneskôr v lehote do 8 mesiacov od podpisu Dodatku č.1 k tejto Zmluve predloží Prenajímateľovi na odsúhlasenie podrobný časový a investičný harmonogram stavebných prác na Nehnutelnostiach.

7.V čl. IX. „Investície“ nahrádza sa znenie ods.2 a ods.5 novým znením, ktoré je nasledovné :

- 2. Nájomca je povinný prednostne investovať do stavebných objektov SO 01, SO 05, SO 06 , a to tak, aby v prípade vynaloženia Minimálnej investície bolo možné v Pavilónoch SO 01P, SO 01L, SO 02P poskytovať Služby v prospech seniorov. V prípade, ak po ukončení stavebných prác na Pavilónoch SO 01P, SO 01L, SO 02 P a súvisiacich stavebných objektoch nebude dosiahnutá výška Minimálnej investície, je Nájomca povinný investovať do ďalších stavebných objektov podľa Stavebného povolenia, Projektovej dokumentácie, resp. Novej projektovej dokumentácie a/alebo Nových povolení, pričom tieto ďalšie investície budú realizované tak, aby vždy bol dokončený celý stavebný objekt (Pripravenosť stavby ku kolaudácii).
- 5. Nájomca je povinný investovať do Nehnutelností aj nad rámec Minimálnej investície, a to v prípade, ak výška Minimálnej investície nebude dosiahnutá investíciou do Pavilónov SO 01P, SO 01L a súvisiacich stavebných objektov, v dôsledku čoho bude Nájomca povinný investovať aj do ostatných stavebných objektov tak, aby tieto riadne ukončil (odovzdaním do užívania), a to aj v prípade, ak sa počas rekonštrukcie týchto stavebných prác dosiahne výška Minimálnej investície. Rovnako tak je Nájomca povinný investovať do Nehnutelností aj nad rámec Minimálnej investície i v prípade, ak Minimálna investícia nepostačuje na odovzдание Pavilónov SO 01P, SO 01L, SO 02 P a ostatných stavebných objektov do užívania, teda nepostačuje k dosiahnutiu Pripravenosti stavby ku kolaudácii.

8.V čl.X. „Stavebné úpravy a iné úpravy“ nahrádza sa znenie ods.1 a ods.4 novým znením, ktoré je nasledovné :

- 1. Všetky stavebné úpravy Nehnutelností vykonávané Nájomcom musia smerovať k tomu, aby boli Nehnutelnosti v čo najkratšom čase zrekonštruované a stavby Pripravené k ich kolaudácii, za účelom prevádzkovania Služieb v prospech seniorov. Zároveň sa zmluvné strany dohodli, že všetky stavebné úpravy Pavilónov SO 01P, SO 01L SO 02P a ostatných stavebných objektov,

vyjmúc SO 02L (Detský stacionár), musia byť vykonávané a ukončené tak, aby v súlade so Stavebným povolením, Projektovou dokumentáciou, resp. Novou projektovou dokumentáciou a Novými povoleniami boli pripravené stavby ku kolaudácii najneskôr do 31.07.2017. Stavebné úpravy pavilónu SO 02L (Detský stacionár) po tomto termíne, môžu byť vykonávané len v rozsahu, ktorý nebude vytvárať prekážku pre kolaudáciu Pavilónov SO 01P, SO 01L SO 02P, pričom musia byť ukončené do 30.11.2017.

4. Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že pri rekonštrukcii a stavebných úpravách budú stavebné práce postupovať tak, aby boli čo najskôr ukončené a odovzdané do užívania Pavilóny SO 01P, SO 01L a SO 02P.

9.V čl. XI. „Predkupné právo“ nahrádza sa znenie ods.2 písm. h) novým znením, ktoré je nasledovné:

h) Nájomný vzťah trvá najmenej 10 rokov a Služby v prospech seniorov bolo možné poskytovať najmenej 5 rokov

10.V časti „Prílohy“ dopĺňa sa príloha č.6A a príloha č. 7:

6A. Aktualizácia Štúdie využitia Nehnuteľnosti z 13.4.2015

7. Nová projektová dokumentácia

## II.

1. Tento Dodatok č.1 k Zmluve nadobúda platnosť dňom jeho podpísania zmluvnými stranami a účinnosť v súlade s platnou právnou úpravou.
2. Nájomca v lehote do 30. 6. 2016 preukáže v zmysle čl. I ods. 3 Zmluvy, že disponuje finančnými prostriedkami v dostatočnom objeme potrebnom na splnenie všetkých jeho povinností vyplývajúcich z Dodatku č. 1 a Zmluvy.
3. Dodatok č.1 k Zmluve je vyhotovený v piatich rovnopisoch, z ktorých tri sú určené Prenajímateľovi a dva Nájomcovi.
4. Ustanovenia Zmluvy, ktoré neboli zmenené, doplnené, resp. nahradené týmto Dodatkom č.1 k Zmluve, zostávajú v platnosti v pôvodnom znení.
5. Prílohou tohto Dodatku č. 1 je úplné znenie Zmluvy, v ktorom sú zvýraznené zmeny uskutočnené týmto Dodatkom č. 1.

V Košiciach, dňa 26.6. 2015

Za prenajímateľa:  
Mestská časť Košice – Sídliisko KVP

Za nájomcu:  
Ing. Rudolf Vancák RZ KARAT

Ing. Alfonz Halenár  
starosta



Ing. Rudolf Vancák  
nájomca