

DODATOK Č. 2

ZMLUVY O NÁJME NEHNUTEĽNOSTI A O BUDÚCEJ NÁJOMNEJ ZMLUVE

uzatvorenej podľa zákona § 663 a nasl. Z. č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „OZ“) a § 289 zák. č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v platnom znení (ďalej „OBZ“) dňa 15.4.2013 v znení Dodatku č. 1 zo dňa 28.9.2016

Článok I.

Zmluvné strany

- 1) **Prenajíateľ** : **Obec Jaklovce**
sídlo : Nová č. 464, 055 61 Jaklovce
zastúpený : PhDr. Matúš FEDOR, starosta obce
IČO : 00 329 207
DIČ : 2021259383
peňažný ústav : ČSOB, a. s.
číslo účtu - IBAN: SK 86 7500 0000 0040 3018 0397

(ďalej ako prenájomca)

a

- 2) **Nájomca** : **QESS s. r. o.**
sídlo : Aupark Tower, Eisteinova 24, 851 01 Bratislava
zastúpený : Christian KUPPER, konateľ
zapísaný : v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, odd. Sro, vložka. č. 88425/B
IČO : 47 103 701

(ďalej ako nájomca)

sa dohodli na tomto Dodatku č. 2 k zmluve o nájme nehnuteľnosti a o budúcej nájomnej zmluve uzavretej dňa 15.4.2013 v znení Dodatku č. 1 zo dňa 28.9.2016 (ďalej len „dodatok č. 2 k zmluve“).

Článok II.

Úvodné ustanovenia

1. Dňa 15.4.2013 bola medzi zmluvnými stranami uzatvorená Zmluva o nájme nehnuteľnosti a o budúcej nájomnej zmluve v zmysle ust. § 663 a nasl. OZ a ust. § 289 OBZ (ďalej v texte len „Zmluva“), v znení Dodatku č. 1 zo dňa 28.9.2016, ktorej predmetom je užívacie právo k nehnuteľnosti bližšie špecifikovanej v čl. II. predmetnej Zmluvy za podmienok dohodnutých v Zmluve.

Článok III. Zmeny a úpravy

1. Zmluvné strany sa dohodli na uzatvorení tohto dodatku č.2 k zmluve v nasledovnom znení:

2. Článok III. bod 1 Zmluvy sa mení a nahrádza sa nasledovným znením:

„1/ Zmluva o nájme je uzavretá na dobu určitú v dĺžke trvania **do 15.4.2025.**“

3. Mení sa v celom rozsahu názov čl. IV. a nahrádza sa nasledovným znením:

„**Opcia na predĺženie doby nájmu**“

4. Článok IV. bod 1, 2 a 3 sa v celom rozsahu nahrádzajú nasledovným znením:

„1/ Prenajímateľ sa zaväzuje uzatvoriť s nájomcom písomný dodatok k tejto nájomnej zmluve, predmetom ktorého bude predĺženie užívacieho práva k Predmetu nájmu o tri roky, teda **do 15.4.2028**, ak ho na to nájomca písomne vyzve **najneskôr v lehote do 15.10.2024.**

2/ Prenajímateľ je povinný uzatvoriť písomný dodatok k zmluve v zmysle bodu 1 čl. IV. tejto nájomnej zmluvy do 30 dní od doručenia písomnej žiadosti nájomcu prenajímateľovi.

3/ Ak prenajímateľ poruší svoju povinnosť uzatvoriť dodatok k zmluve v termíne dojednanom v bode 2 čl. IV. tejto nájomnej zmluvy, je nájomca oprávnený obrátiť sa na súd a žiadať o nahradenie vôle prenajímateľa a zároveň sa domáhať náhrady škody.“

5. V Článku VI. sa dopĺňa nový bod 21 v nasledovnom znení:

„21/ Nájomca sa zaväzuje, že všetko vybavenie, elektrické zariadenia, plynové zariadenia a iné hnutel'né veci, ktoré vnesie do predmetu nájmu, bude v riadnom technickom stave a bude spĺňať všetky zákonné požiadavky na takéto vybavenie a bude ho používať riadnym spôsobom tak, aby na predmete nájmu nevznikla škoda. Za týmto účelom je nájomca povinný zabezpečovať revízie takýchto zariadení v zmysle všeobecných záväzných právnych predpisov a príslušných platných noriem v termínoch podľa príslušných noriem s následným odstránením porúch. Nájomca sa taktiež zaväzuje zabezpečiť revízie hasiacich prístrojov a rozvodov elektrickej energie, ktoré si na vlastné náklady do predmetu nájmu zabezpečil.“

6. V Článku VI. sa dopĺňa nový bod 22 v nasledovnom znení:

„22/ Nájomca sa zaväzuje odovzdať Prenajímateľovi záznamy o vykonanej odbornej prehliadke a odbornej skúške rozvodov elektrickej energie, záznamy o revízii hasiacich prístrojov, elektrických zariadení, plynových zariadení a iných hnutel'ných vecí nájomcom vnesených, prípadne iným spôsobom zabezpečených do predmetu nájmu v zmysle všeobecne záväzných právnych predpisov do 30 dní od vykonania revízie a odbornej prehliadky a odbornej skúšky.“

7. V Článku VII. sa bod 1 šiesta odrážka mení a znie:

„ – že nevykoná akýkoľvek faktický alebo právny úkon, ktorý by mohol ohroziť alebo obmedziť realizáciu resp. implementáciu a naplnenie opcie na predĺženie doby nájmu (článok IV. tejto zmluvy),“.

8. V Článku VII. sa dopĺňa nový bod 12 v nasledovnom znení:

„12/ Prenajímateľ je povinný pravidelne zabezpečovať potrebné odborné prehliadky a odborné

skúšky elektrickej inštalácie, bleskozvodov, plynových zariadení, vrátane rozvodov plynu, regulátorov tlaku plynov a plynovodov, čistenie a kontroly komína alebo dymovodu, prevádzkovú kontrolu požiarneho vodovodu a revízie elektrických a plynových spotrebičov a hasiacich prístrojov v zmysle všeobecných záväzných právnych predpisov a príslušných platných noriem, s výnimkou zariadení vnesených do predmetu nájmu nájomcom, resp. nájomcom zabezpečených do predmetu nájmu, ktorých revíziu a odbornú prehliadku a odbornú skúšku je povinný zabezpečovať nájomca v zmysle čl. VI. bod 21 a bod 22 tejto nájomnej zmluvy.

9. Článok VIII. bod 1 sa mení a znie:

„1/ Nájom podľa tejto zmluvy končí uplynutím doby nájmu, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak, resp. pokiaľ nájomca nevyužije svoje právo opcie na predĺženie doby nájmu podľa čl. IV. tejto nájomnej zmluvy.“

10. Ostatné ustanovenia Zmluvy, ktoré týmto dodatkom č. 2 k zmluve nie sú dotknuté, ostávajú v platnosti a nezmenené.

Článok IV. Záverečné ustanovenia

1. Tento dodatok č. 2 k Zmluve nadobúda platnosť dňom jeho podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jeho zverejnenia na webovom sídle obce (www.jaklovce.sk) a v centrálnom registri zmlúv (www.crz.gov.sk) v súlade so Z. č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších právnych predpisov. Prenajímateľ sa zaväzuje zverejniť túto Zmluvu na webovej stránke prenajímateľa v deň jej uzatvorenia.

2. Uzatvorenie tohto dodatku č. 2 k zmluve schválilo obecné zastupiteľstvo v Jaklovciach Uznesením č. 338/2022 zo dňa 20.10.2022, ktoré tvorí neoddeliteľnú súčasť tohto dodatku č. 2 k zmluve.

3. Tento dodatok č. 2 k zmluve je vyhotovený v dvoch exemplároch, každý s platnosťou originálu, pričom každá zo zmluvných strán obdrží jedno vyhotovenie.

4. Zmluvné strany prehlasujú, že si dodatok č. 2 k zmluve prečítali, že jeho obsahu porozumeli, že dodatok č. 2 k zmluve vyjadruje ich slobodnú, vážnu a omylov zbavenú vôľu uzavrieť dodatok č. 2 k zmluve s takýmto obsahom, že pri jeho uzavretí neboli nikým a ničím obmedzovaní a že ho neuzavreli v tiesni, na znak čoho ho vlastnoručne podpisujú. Zároveň zmluvné strany prehlasujú, že sú plne spôsobilí na právne úkony a ich zmluvná voľnosť nie je nijakým spôsobom obmedzená.

V Jaklovciach dňa 02/03/2023



V Jaklovciach dňa Február 27, 2023

Prenajímateľ:
Obec Jaklovce

Nájomca:
QESS, s. r. o.


PhDr. Matúš FEDOR
starosta obce


Christian KUPPER
konateľ



QESS s.r.o.
AUPARK TOWER
Einsteinova 24, 851 01 Bratislava
IČO: 47 103 701
Výrobná prevádzka:
Poľná 673, 055 61 Jaklovce ①

Príloha: Uznesenie obecného zastupiteľstva č. 338/2022 zo dňa 20.10.2022

Uznesenie č. 338/2022 zo dňa 20.10.2022

Obecné zastupiteľstvo v Jaklovciach

- a) **súhlasí** s uzavretím Dodatku č. 2 k Zmluve o nájme nehnuteľnosti a o budúcej nájomnej zmluve uzavretej dňa 15.4.2013 v znení Dodatku č. 1 uzavretého dňa 28.9.2016 (ďalej „Zmluva o nájme zo dňa 15.4.2013“) ktorou sa spoločnosť QESS s. r. o. mení doba nájmu predmetu nájmu – výrobné haly B v priemyselnom parku v Jaklovciach do 15.4.2025 s možnosťou jej predĺženia o ďalšie tri roky (do 15.4.2028) v prípade, ak o to nájomca požiada najneskôr do 15.10.2024;
- b) **schvaľuje** Dodatok č. 2 Zmluvy o nájme zo dňa 15.4.2013 vymedzený v písm. a) tohto uznesenia;
- c) **poveruje** starostu obce uzavretím Dodatku č. 2 Zmluvy o nájme zo dňa 15.4.2013 schváleného v písm. b) tohto uznesenia.

ANHANG NR. 2

GRUNDSTÜCKSPACHTVERTRAG UND KÜNFTIGER PACHTVERTRAG

abgeschlossen gemäß dem Gesetz § 663 ff. Nr. 40/1964 Slg. des Bürgerlichen Gesetzbuches in seiner geänderten Fassung (nachstehend "ZGB" genannt) und § 289 des Gesetzes Nr. Nr. 513/1991 Slg. Handelsgesetzbuch in der Fassung vom 15.4.2013 (nachfolgend "OBZ") in der Fassung der Änderung Nr. 1 vom 28.9.2016

Artikel I.

Vertragsparteien

1) Vermieter: Gemeinde Jaklovce

Sitz : Nová č. 464, 055 61 Jaklovce

vertreten durch: PhDr. Matúš FEDOR, Bürgermeister der Gemeinde

ICO : 00 329 207

DIC : 2021259383

Geldinstitut : ČSOB, a. s.

Kontonummer - IBAN: SK 86 7500 0000 0040 3018 0397

(im Folgenden als Vermieter bezeichnet)

a

2) Mieter : QESS s. r. o.

eingetragener Sitz : Aupark Tower, Eisteinova 24, 851 01 Bratislava

vertreten durch: Christian KUPPER, Generaldirektor

eingetragen : im Handelsregister des Bezirksgerichts Bratislava I, Sek. Sro, Einlage Nr. 88425/B

NR.: 47 103 701

(nachstehend Mieter genannt)

haben den folgenden Nachtrag Nr. 2 zu dem am 15.4.2013 abgeschlossenen Miet- und Pachtvertrag in der Fassung des Nachtrags Nr. 1 vom 28.9.2016 (nachfolgend "Nachtrag Nr. 2 zum Vertrag" genannt) vereinbart.

Artikel II.

Einleitende Bestimmungen

1. Am 15.4.2013 schlossen die Parteien einen Vertrag über die Vermietung von unbeweglichen Sachen und einen künftigen Mietvertrag gemäß § 663 ff. OZ und § 289 des Bürgerlichen Gesetzbuches (nachstehend "Vertrag" genannt) in der Fassung des Änderungsantrags Nr. 1 vom 28.9.2016, dessen Gegenstand das Recht auf Nutzung des in Artikel II des Vertrags genannten Objekts zu den im Vertrag vereinbarten Bedingungen ist.

Artikel III.

Ergänzungen und Änderungen

1. Die Parteien vereinbaren, diese Änderung Nr. 2 zum Vertrag im folgenden Wortlaut zu schließen:

2. Artikel III.1 des Vertrages wird geändert und durch folgenden Wortlaut ersetzt:

"1/ Der Mietvertrag wird für einen bestimmten Zeitraum bis zum 15.4.2025 geschlossen."

3. Artikel IV wird in seiner Gesamtheit geändert und durch folgenden Wortlaut ersetzt:

"Option zur Verlängerung der Pachtdauer".

4. Artikel IV, Punkte 1, 2 und 3 erhalten folgende Fassung:

1/ Der Vermieter verpflichtet sich, mit dem Mieter einen schriftlichen Nachtrag zu diesem Mietvertrag zu schließen, dessen Gegenstand die Verlängerung des Nutzungsrechts am Mietgegenstand um drei Jahre, d.h. bis zum 15.4.2028, sein wird, wenn der Mieter den Vermieter spätestens bis zum 15.10.2024 schriftlich dazu auffordert.

2/ Der Vermieter ist verpflichtet, innerhalb von 30 Tagen nach Erhalt einer schriftlichen Aufforderung des Mieters an den Vermieter eine schriftliche Vertragsänderung im Sinne von Punkt 1 des Artikels IV. dieses Mietvertrages abzuschließen.

3/ Verstößt der Vermieter gegen seine Verpflichtung zum Abschluss einer Vertragsergänzung innerhalb der in Punkt 2 des Artikels IV. dieses Mietvertrags vereinbarten Frist, ist der Mieter berechtigt, bei Gericht die Ersetzung des Willens des Vermieters zu beantragen und gleichzeitig Schadensersatz zu verlangen."

5. In Artikel VI wird eine neue Nummer 21 mit folgendem Wortlaut eingefügt:

"21/ Der Mieter verpflichtet sich, alle in die Mietsache eingebrachten Geräte, elektrischen Anlagen, Gasanlagen und sonstigen beweglichen Sachen in einen ordnungsgemäßen technischen Zustand zu versetzen und alle gesetzlichen Anforderungen an solche Anlagen zu erfüllen sowie sie ordnungsgemäß zu benutzen, so dass keine Schäden an der Mietsache entstehen. Zu diesem Zweck ist der Mieter verpflichtet, dafür Sorge zu tragen, dass diese Geräte gemäß den allgemein verbindlichen gesetzlichen Vorschriften und den jeweils geltenden Normen innerhalb der in den einschlägigen Normen genannten Fristen geprüft und anschließend Mängel beseitigt werden. Der Mieter verpflichtet sich auch, die Überprüfung von Feuerlöschern und Stromverteilungsanlagen, die er der Mietsache auf eigene Kosten zur Verfügung gestellt hat, sicherzustellen."

6. In Artikel VI wird eine neue Nummer 22 mit folgendem Wortlaut eingefügt:

"22/ Der Mieter verpflichtet sich, dem Vermieter die Aufzeichnungen über die fachgerechte Prüfung der Stromverteilungsanlagen, die Aufzeichnungen über die Prüfung der Feuerlöscher, der elektrischen Anlagen, der Gasanlagen und der sonstigen beweglichen Sachen, die vom Mieter eingebracht oder anderweitig am Mietgegenstand befestigt wurden, gemäß den allgemein verbindlichen Rechtsvorschriften innerhalb von 30 Tagen nach der Prüfung und der fachgerechten Prüfung auszuhändigen."

7. In Artikel VII wird der sechste Gedankenstrich von Punkt 1 wie folgt geändert

"- dass er keine faktischen oder rechtlichen Maßnahmen ergreifen wird, die die Ausübung der Option zur Verlängerung der Pachtdauer (Artikel IV. dieser Vereinbarung) gefährden oder einschränken könnten,".

8. In Artikel VII wird ein neuer Absatz 12 mit folgendem Wortlaut eingefügt:

"12/ Der Vermieter ist verpflichtet, regelmäßig die erforderlichen fachmännischen Überprüfungen und fachmännischen Prüfungen der elektrischen Anlagen, der Blitzableiter, der Gasanlagen einschließlich der Gasverteilung, der Gasdruckregler und der Gasleitungen, die Reinigung und Überprüfung des Schornsteins bzw. des Schornsteinzuges, die Betriebskontrolle der Löschwasserversorgung und die Überprüfung der Elektro- und Gasgeräte sowie der Feuerlöscher nach den allgemein verbindlichen Rechtsvorschriften und den jeweils geltenden Normen sicherzustellen, mit Ausnahme der vom Mieter in den Mietgegenstand eingebrachten Anlagen. Der Mieter ist verpflichtet, die Inspektion und fachgerechte Prüfung des Mieters im Sinne von Artikel VI. Punkt 21 und Punkt 22 dieses Mietvertrages sicherzustellen.

9. Artikel VIII Nummer 1 wird wie folgt geändert:

"1/ Der Mietvertrag endet mit Ablauf der Mietzeit, es sei denn, die Parteien vereinbaren etwas anderes oder der Mieter übt seine Option zur Verlängerung der Mietzeit gemäß Artikel IV dieses Mietvertrages aus."

10. Die übrigen Bestimmungen des Vertrages, die von dieser Vertragsänderung Nr. 2 nicht berührt werden, bleiben in Kraft und unverändert.

Artikel IV.

Schlussbestimmungen

1. Der vorliegende Nachtrag Nr. 2 zum Vertrag tritt am Tag seiner Unterzeichnung durch beide Parteien in Kraft und tritt am Tag nach seiner Veröffentlichung auf der Internetseite der Gemeinde (www.jaklovce.sk) und im Zentralen Vertragsregister (www.crz.gov.sk) gemäß dem Gesetz Nr. 211/2000 Slg. über den freien Zugang zu Informationen in der Fassung späterer Gesetze in Kraft. Der

Vermieter verpflichtet sich, diesen Vertrag am Tag seines Abschlusses auf seiner Website zu veröffentlichen.

2. Der Abschluss dieses Nachtrags Nr. 2 zum Vertrag wurde vom Gemeinderat in Jaklovce durch den Beschluss Nr. 338/2022 vom 20.10.2022 genehmigt, der einen untrennbaren Bestandteil des vorliegenden Nachtrags Nr. 2 zum Vertrag bildet.

3. Dieser Nachtrag Nr. 2 zum Vertrag wird in zwei Exemplaren erstellt, wobei jedes Exemplar die Gültigkeit eines Originals hat und jede der Vertragsparteien ein Exemplar erhält.

4. Die Parteien erklären, dass sie den Nachtrag Nr. 2 zum Vertrag gelesen und seinen Inhalt verstanden haben, dass der Nachtrag Nr. 2 zum Vertrag ihren freien, feierlichen und unmissverständlichen Willen zum Ausdruck bringt, den Nachtrag Nr. 2 zum Vertrag mit diesem Inhalt zu schließen, dass sie durch niemanden oder nichts an seinem Abschluss gehindert wurden und dass sie ihn nicht unter Zwang geschlossen haben, wofür sie ihn eigenhändig unterzeichnen. Sie erklären ferner, dass sie voll geschäftsfähig sind und dass ihre Vertragsfreiheit in keiner Weise eingeschränkt ist.

Anhang: Beschluss des Gemeinderats Nr. 338/2022 vom 20.10.2022

Beschluss Nr. 338/2022 vom 20.10.2022

Der Stadtrat in Jaklovce

a) **stimmt** dem Abschluss des Nachtrags Nr. 2 zum Vertrag über die Vermietung von Immobilien und den künftigen Mietvertrag vom 15.4.2013 in der Fassung des Nachtrags Nr. 1 vom 28.9.2016 (im Folgenden "Mietvertrag vom 15.4.2013" genannt) **zu**, durch den die Gesellschaft QESS s. r. o. die Laufzeit des Pachtvertrags für den Pachtgegenstand - die Produktionshalle B im Industriepark in Jaklovce - bis zum 15.4.2025 mit der Möglichkeit der Verlängerung um weitere drei Jahre (bis zum 15.4.2028) ändert, wenn der Pächter dies bis zum 15.10.2024 beantragt.

b) **genehmigt** die Änderung Nr. 2 des Pachtvertrags vom 15.4.2013 gemäß Punkt a) dieses Beschlusses.

c) **ermächtigt** den Bürgermeister der Gemeinde zum Abschluss der Änderung Nr. 2 des Mietvertrags vom 15.4.2013, wie unter Punkt b) dieses Beschlusses genehmigt.